


banimmo  
the future is flexible

Jaarlijks  
financieel  
verslag  
2020



# INHOUD



Missie	3
Brief van de Voorzitter en de CEO	4
Corporate identity	6
Markante feiten 2020	10
Kerncijfers per eind 2020	12
Vastgoedverslag	16
Banimmo op de beurs	26
Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen	28
Financiële staten	56
Aanvullende informatie	144

## ABOUT BANIMMO

Stock-listed on Euronext since 2007, Banimmo has more than 20 years of expertise as real estate developer and a development potential of more than 281,000 sqm of floor surface.

Patronale Life's entry into the capital as main shareholder has given the new management access to financial leverage and short decision lines. The rejuvenated Banimmo is an innovative player, focusing on the needs of its future building users and with the ambition to follow up on the new trends that will revolutionise the real estate sector.

Our strategy is based on product differentiation, understanding our customer, service-based environments, mission driven actions and transparent communication.



## BRIEF VAN DE VOORZITTER EN DE CEO

Laat het duidelijk zijn, 2020 is een jaar om nooit te vergeten. Een jaar geleden kondigden we aan dat na het transitiejaar 2019, het jaar 2020 dat van de consolidatie zou worden. Covid-19 kwam en zorgde voor een disruptie die niemand had verwacht.

Gelukkig heeft Banimmo standgehouden. Niet alleen heeft Covid-19 geen noemenswaardige impact gehad op de bestaande huurportefeuille, maar tegelijkertijd hebben de opgestarte grote werven er niet onder geleden. De planning kon overal worden gerespecteerd en de drie projecten (NETWORKS Gent, NETWORKS NØR en het gebouw voor ING te Louvain-la-Neuve) zullen op tijd worden opgeleverd later dit jaar.

Tot aan het najaar van 2020 leek er weinig beweging op de verhuurmarkt. Veel bedrijven keken de kat uit de boom en wisten niet hoe hun activiteiten gingen evolueren, laat staan hun vestigingsbehoeften. Maar na een tijdje kwam er dan toch belangstelling en volgden er offertes en onderhandelingen. Ondertussen werden begin 2021 verhuurovereenkomsten getekend voor NETWORKS Gent zodat dit project al voor 43% voorverhuurd is.

*“ De planning kon overal worden  
gerespecteerd en de drie projecten  
(NETWORKS Gent, NETWORKS NØR en  
het gebouw voor ING te Louvain-la-Neuve)  
zullen op tijd worden opgeleverd  
later dit jaar. ”*



LAURENT CALONNE • CEO



WERNER VAN WALLE • VOORZITTER

De disruptie heeft Banimmo ook niet weerhouden om zich duidelijk te herpositioneren. Een grondige denkoefening heeft geleid tot een duidelijke missie, visie en strategie, samen met een verfrissende corporate identity en branding.

Op het vlak van de financiering is Banimmo, met de hulp van haar meerderheidsaandeelhouder Patronale Life, er in geslaagd om begin 2020 de bestaande obligatielening terug te betalen en eind 2020 een nieuwe obligatielening te plaatsen ten bedrage van € 50 miljoen.

Lares Real Estate BV  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door Laurent Calonne  
CEO

We hopen samen met jullie dat we na de zomer terug positieve tijden tegemoet gaan waar Banimmo de vruchten zal plukken van het werk van de voorbije twee jaren. Het zullen ook boeiende tijden worden waar de definitie van de kantooromgeving zal worden herschreven. En Banimmo is alvast van plan om mee aan de schrijftafel te zitten en bij te dragen tot de nieuwe trends die het vastgoed zullen revolutioneren.

Patronale Real Estate NV  
Bestuurder  
vertegenwoordigd door Werner Van Walle  
Voorzitter van de Raad

## CORPORATE IDENTITY

Begin 2020 had het Management zich tot doel gesteld om de strategie van het nieuwe Banimmo scherp te stellen voor de toekomst. Als basis werden daarvoor de **Sustainable Development Goals (SDG's)** van de Verenigde Naties genomen.



Na een grondige interne denkoefening werden 5 strategieën uitgezet:

## 1. OUR PRODUCT IS OUR DIFFERENTIATOR.

Our real estate model is adaptable and as such futureproof. Human experience is what drives us. That is why we maximize the flexibility of spaces, integrating the latest proven technology and optimizing the costs. Always with respect for nature.

## 2. CONNECTING WITH EMPATHY.

Everything we deliver is adaptable and based on personal needs. Flexibility is key in our offering. We prove this by listening to our clients first, by understanding their wishes and visions. Designing with a particular attention to health & wellbeing.

## 3. SERVICES ARE AN ESSENTIAL PART OF OUR PRODUCT.

Everything we create is experience based. It is not about the bricks but about the people occupying our spaces. We detect their wishes and analyse which services they need so they can focus on their core activities and gain a better work-life balance. A location-based service package is part of our product offering and it ranges from shared bikes and cars, to extensive delivery services, ironing services, dry-cleaning, carwash, shared meeting rooms and food & beverage solutions. The result is a service-based environment.

## 4. MISSION DRIVEN ACTIONS AND COMMUNICATION.

Everything we do and say derives from our mission and beliefs. Developing for people and with respect for nature is our core. This attitude is translated in a complete scan at the start of our design process. We map the positive impact of our projects on society (structure, material, energy sources, orientation, biodiversity, green areas, ...). SDG's guide us towards a specific action plan.

## 5. LEADING BY HONESTY.

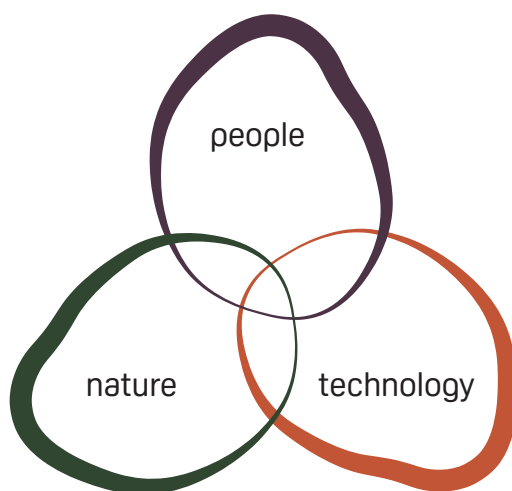
We say what we do and we do what we say, leading by example.

We communicate in an open and simple way. We don't use difficult words but natural language. Honest advice, prices and solutions are at the core of what we do. We lead with zero tolerance for exclusion. With a strict charter/code of conduct as an attachment to all contracts.

Equality is key for us. In a world led by men, we support women equally. This is a concrete translation of our 'empathic' approach. We don't do bullshit, we act and speak coherently.

Deze strategiën zijn grotendeels gebundeld in de nieuwe missie van Banimmo:

***Create a balance between nature, people and technology***



In 2021 zetten we de oefening verder en zullen we de strategie verder uitwerken in functie van de SDG's en andere duurzame parameters.

***Save the world  
with your feet on  
the ground.***

***Flex your mind  
and shape  
new spaces.***

***It's not about  
bricks. It's  
about people.***

***The power  
of  
honesty.***



## ***Manifesto***

We believe that tomorrow's challenge is not about change. Change has always been there in the past and life will keep on changing in the future.

The real challenge is our attitude towards change and the speed it is taking.

That is why flexibility will become very valuable in the future.

We will look for flexible spaces that can respond to a rapid change in our needs.

We will move away from rigidity and exchange it for flexibility.

People who are able to adapt quickly to new circumstances, showing a flexible mindset, will become our new leaders.

Whilst others may fear the future and stay stuck in the past, we embrace this new adaptable world.

Stretching our minds will take us places we have never seen before.

It will help us to shape offices and homes that meet our personal needs.

It will help us to develop the future of work.

It will help us to shape a better world.

It will make positive change possible.

We believe that the real heroes of tomorrow are those that are able to bend without breaking. The ones that open their mind and see opportunities.

We believe in flexibility. **The future is flexible.**

# MARKANTE FEITEN 2020

## JANUARI

Start inhoudelijke oefening naar de nieuwe corporate identity, inclusief de nieuwe missie, visie en strategie.

Banimmo stelt haar BIM Visie document op.

## FEBRUARI

Inwerkingtreding langetermijn huurcontract met ING in Louvain-la-Neuve en start van de werken.

## MAART

Start van ontwerpfase project Networks Gent fase 2 (17.500 m<sup>2</sup> kantoorachtigen op The Loop).

## JUNI

Verkoop (onder voorwaarden) van de aandelen van MC<sup>2</sup> Development aan Belfius Insurance.

## AUGUSTUS

Start van de werken van Networks NØR om te renoveren tot een passief gebouw met Breeam Outstanding certificate.

## SEPTEMBER

Banimmo wordt 2<sup>de</sup> op de Winds of Real Estate zeilregatta.

## OKTOBER

Beslissing om het Atrium van Networks Forest grondig te renoveren.

## NOVEMBER

Exclusiviteitsovereenkomst voor een grote ontwikkeling op het terrein in de Baselstraat te Evere.

Afsluiten van een private plaatsing van obligaties voor 5 jaar, voor een bedrag van € 50 miljoen.

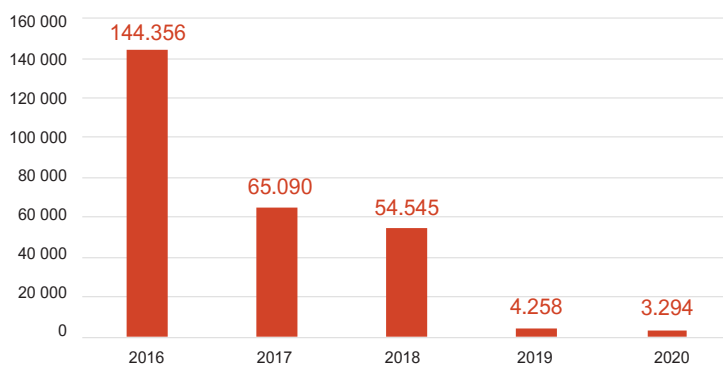
Jan Gillis begint als Development Manager.

## DECEMBER

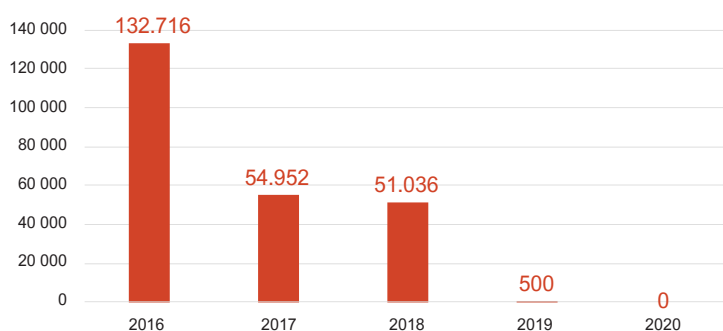
Lancering van de nieuwe website en de nieuwe corporate identity.

## KERNCIJFERS PER EIND 2020

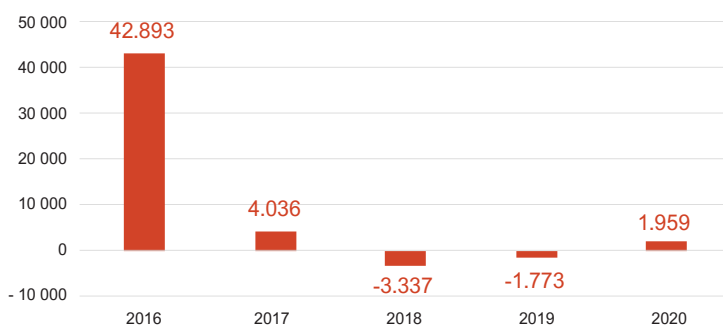
### OMZETCIJFER (IN '000 €)



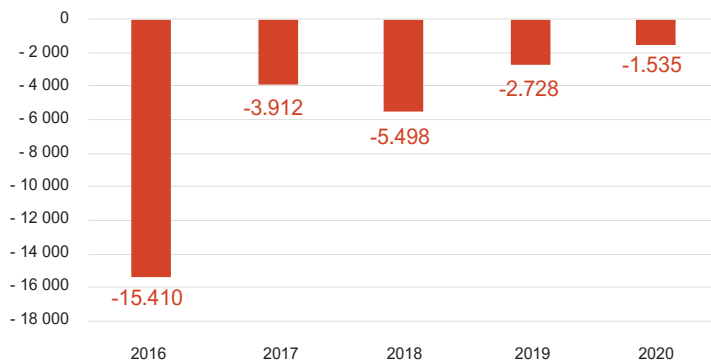
### VERKOOP VAN ACTIVA (IN '000 €)



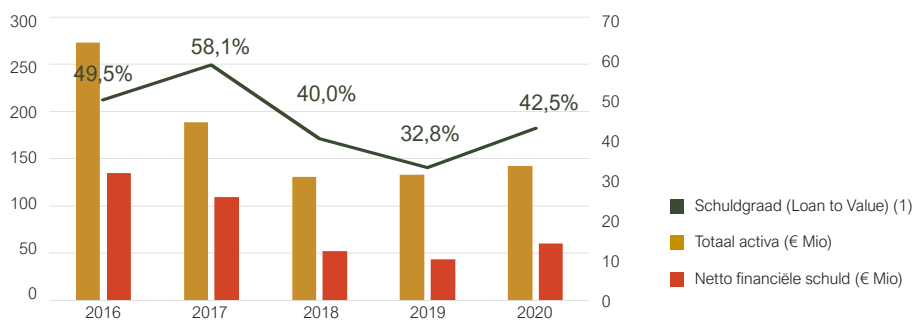
### OPERATIONEEL RESULTAAT (IN '000 €)



## NETTO RESULTAAT (IN '000 €)

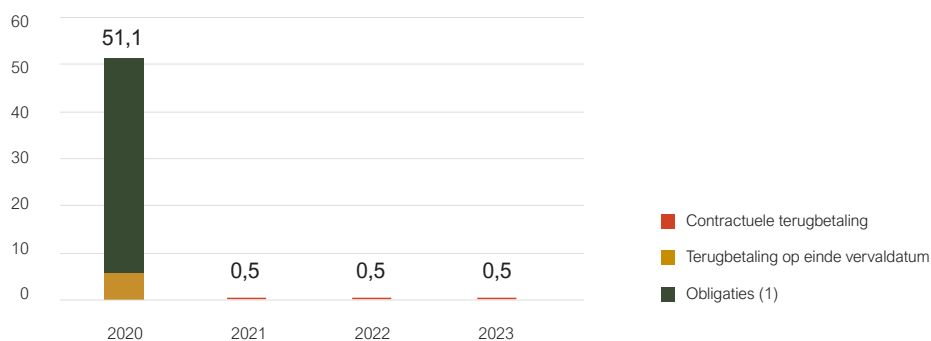


## EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD (IN '000 €)



(1) Uitgedrukt als netto financiële schuld op totale activawaarde.

## VERVALDAGSCHEMA VAN DE FINANCIËLE VERBINTENISSEN (IN € MILJOEN)



(1) De obligatielening werd op 19 februari 2020 afgelost, gedeeltelijk herfinancierd door Patronale Life en daarna door een nieuwe obligatielening.

Naleving van alle bank- en obligatiecovenants.

## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	2020	2019
Huuropbrengsten	3 294	3 758
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	-	500
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten</b>	<b>3 294</b>	<b>4 258</b>
Kosten van verhuring	- 550	- 539
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	-	- 537
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
<b>Kosten van de voortgezette activiteiten</b>	<b>- 550</b>	<b>- 1 076</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2 744</b>	<b>3 182</b>
Erelonen en beheersvergoedingen	6	19
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	377	- 1 081
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	3 381	1 603
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	- 427	- 394
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	- 981	- 822
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5 100</b>	<b>2 507</b>
Administratieve kosten	- 3 141	- 4 280
Andere inkomsten	-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>1 959</b>	<b>- 1 773</b>
Financiële kosten	- 2 652	- 3 022
Financiële opbrengsten	269	246
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	- 37	- 9
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	- 185	199
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-	-
Resultaat op andere financiële activa	- 461	417
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>- 1 107</b>	<b>- 3 942</b>
Belastingen	- 148	- 429
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>	<b>- 1 255</b>	<b>- 4 371</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten	- 280	1 643
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>- 1 535</b>	<b>- 2 728</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	- 1 642	- 2 727
- Minderheidsbelangen	107	- 1
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)	- 0,14	- 0,24

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	2020	2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>		
Vastgoedbeleggingen	42 311	27 716
Materiële vaste activa	457	526
Immateriële vaste activa	160	195
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5 616	5 987
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 036	5 221
Uitgestelde belasting activa	-	-
Langlopende financiële activa	4 556	4 614
Handelsvorderingen en andere vorderingen	1 707	1 637
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>59 843</b>	<b>45 896</b>
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>		
Gebouwen in voorraad	56 395	57 863
Kortlopende financiële activa	1 069	987
Handelsvorderingen en andere vorderingen	5 001	5 435
Kortlopende belastingvorderingen	94	110
Kas en kasequivalenten	19 160	22 565
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>81 719</b>	<b>86 960</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>141 562</b>	<b>132 856</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Kapitaal	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves	14 269	15 911
<b>Eigen vermogen deel de groep</b>	<b>44 269</b>	<b>45 911</b>
Minderheidsbelangen	340	232
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>44 609</b>	<b>46 143</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE PASSIVA</b>		
Langlopende financiële schulden	77 995	14 982
Langlopende voorzieningen	1 169	1 251
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	6 253	6 911
Langlopende handelsschulden en andere schulden	-	2 801
<b>TOTAAL LANGLOPENDE PASSIVA</b>	<b>85 417</b>	<b>25 945</b>
<b>KORTLOPENDE PASSIVA</b>		
Kortlopende financiële schulden	1 276	51 141
Kortlopende belastingschulden	195	155
Kortlopende voorzieningen	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten	658	689
Handelsschulden en andere schulden	9 378	8 754
<b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>11 536</b>	<b>60 768</b>
<b>TOTAAL PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>141 562</b>	<b>132 856</b>

# VASTGOEDVERSLAG

## ANALYSE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

### Samenstelling

Op 31 december 2020 bestond de vastgoedportefeuille uit 4 verhuurde gebouwen, met een totale verhuurbare oppervlakte van 38.459 m<sup>2</sup>. Het gebouw Networks Gent, alhoewel opgenomen onder de vastgoedbeleggingen, is in deze oppervlakte niet opgenomen omdat het gebouw nog in oprichting is en op balansdatum nog niet verhuurbaar was.

Verder bestond de portefeuille uit één gebouw in herontwikkeling en 7 gronden (waarvan 2 in joint venture met een gebouw in oprichting), met een ontwikkelingspotentieel van zowat 281.000 m<sup>2</sup> (ons aandeel).

### Waarde van het patrimonium

Per 31 december 2020 had het vastgoedpatrimonium een waarde van € 103,4 miljoen:

- Vastgoedbeleggingen: € 42,3 miljoen;
- In voorraad aangehouden gebouwen: € 56,4 miljoen;
- Participaties en in joint venture aangehouden gebouwen: € 5 miljoen.

### Bezettingsgraad

De totale bezettingsgraad van de portefeuille van verhuurbare gebouwen ligt op 78,0%, een daling van 13,5% ten opzichte van 30 juni 2020. Dit is het gevolg van een structurele leegstaand in het gebouw NETWORKS Forest na het vertrek van Unilever en een inkrimping van de ruimte gehuurd door Electrolux in het gebouw Raketstraat 40.

TOTALE  
VERHUURBARE  
OPPERVLAKTE

**38.459 m<sup>2</sup>**

BEZETTINGSGRAAD

**78,0%**

VASTGOEDPATRIMONIUM

**€ 103,4 miljoen**

ONTWIKKELINGS-  
POTENTIEEL

**281.000 m<sup>2</sup>**



## VERDELING VAN DE ACTIVITEITEN

Zowat 281.000 m<sup>2</sup> ontwikkelingspotentieel en een portefeuille aan verhuurbare gebouwen van 38.459 m<sup>2</sup>.

### TERREIN SDEC, CHARLEROI

Ontwikkelbare oppervlakte: 53.100 m<sup>2</sup>

### TERREIN H2, SITE DA VINCI EVERE

Ontwikkelbare oppervlakte: 21.945 m<sup>2</sup>

### TERREIN BASEL, SITE DA VINCI EVERE

Ontwikkelbare oppervlakte: 22.695 m<sup>2</sup>

### TERREIN BONNE FORTUNE, ANS

Ontwikkelbare oppervlakte: 36.000 m<sup>2</sup>

### TERREINEN THE LOOP, GENT

Ontwikkelbare oppervlakte: 88.550 m<sup>2</sup> voor het aandeel Banimmo (geassocieerde deelnemingen)

Bonne Fortune, ANS



### BOURGETLAAN 1 TE EVERE (DA VINCI H3)

VASTGOEDBELEGGING

Adres: Bourgetlaan 1, 1140 Brussel

Totaaloppervlakte: 12.449 m<sup>2</sup> voor de bestaande gebouwen, maar bijkomend potentieel van 21.550 m<sup>2</sup>.

Parkeerplaatsen: 100

Renovatiejaar: 2005-2006

Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 1

Bezettingsgraad: 100 % (de vergoedingen die de Europese Commissie verschuldigd is werden overgedragen).



## SCHIPHOLLAAN 3 (DA VINCI H5)

GEBOUW IN VOORRAAD

Adres: Schiphollaan 3, 1140 Brussel

Totaaloppervlakte: 3.703 m<sup>2</sup>

Parkeerplaatsen: 69

Renovatiejaar: 2010

Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 2

Bezettingsgraad: 100 % (Cofely Services)





# NETWORKS

FOREST

## NETWORKS FOREST

VASTGOEDBELEGGING

Adres: Humaniteitslaan 292, 1190 Brussel

Totaaloppervlakte: 14.065 m<sup>2</sup>

Parkeerplaatsen: 282

Bouwjaar: 1994, deels gerenoveerd in 2018

Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 5

Ondergrondse verdiepingen: 1

Bezettingsgraad: 49,5% (Veepee, Itron, Net Computer Group, Unilever)

Opmerking: Deze site heeft een bijkomend ontwikkelingspotentieel van 4.250 m<sup>2</sup>



## RAKETSTRAAT 40

GEBOUW IN VOORRAAD

Adres: Raketstraat 40, 1130 Brussel

Totaaloppervlakte: 8.242 m<sup>2</sup>

Parkeerplaatsen: 152

Renovatiejaar: 2011

Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 1

Bezettingsgraad: 83,5% (Electrolux)



**MC<sup>2</sup>**

GEBOUW IN JOINT VENTURE

Adres: Parc Scientifique Einstein, 1348 Louvain-la-Neuve

---

Totaaloppervlakte: 10.180 m<sup>2</sup>

---

Parkeerplaatsen: 340

---

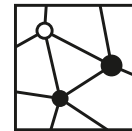
Oplevering: oktober 2021

---

Bezettingsgraad: 100% voor 12 jaar verhuurd aan ING

---





NETWORKS  
NØR

Embrace the city

NETWORKS NØR

GEBOUW IN VOORRAAD

Adres: Koning Albert II-laan 9, 1210 Brussel

Totaaloppervlakte: 13.738 m<sup>2</sup>

Parkeerplaatsen: 131

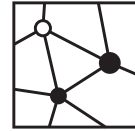
Oplevering: Q4 2021

Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers +8

Ondergrondse verdiepingen: 3

Bezettingsgraad: 0 % voorverhuurd, onder renovatie





## NETWORKS

GENT

When mobility becomes an asset

### NETWORKS GENT – GEBOUW ONE EN TWO

VASTGOEDBELEGGING

Adres: Raymonde de Larocheaan 13-15, The Loop,  
Gent

Totaaloppervlakte: 14.271 m<sup>2</sup>

Parkeerplaatsen: 203

Oplevering: Q3 (TWO) en Q4 (ONE) 2021

Bovengrondse verdiepingen: Gelijkvloers + 6

Ondergrondse verdiepingen: 1

Bezettingsgraad: 0% voorverhuurd\*, in opbouw

\*Na balansdatum werden twee huurcontracten ondertekend die de voorverhuur op 43% brengt (zie ook: gebeurtenissen na balansdatum).







# BANIMMO OP DE BEURS

## BANIMMO-AANDEEL

Het Banimmo-aandeel (BANI) is sinds 26 juni 2007 genoteerd op de continumarkt van NYSE Euronext Brussels, meer bepaald op het C-segment van die markt. Dit segment verenigt uitgevers met een beurskapitalisatie van minder dan € 150 miljoen.

	<b>31/12/2020</b>
<b>BANIMMO-AANDEEL</b>	
Aantal uitgegeven aandelen	11 356 544
<b>BEURSKOERS (in €)</b>	
Hoogste van het jaar	€ 3,50
Laagste van het jaar	€ 2,30
Bij afsluiting	€ 2,72
Gemiddelde van het jaar	€ 2,87
<b>VOLUME</b>	
Gemiddeld dagelijks transactievolume	3.915 aandelen
<b>BEURSKAPITALISATIE BIJ AFSLUITING</b>	<b>€ 30,89 miljoen</b>

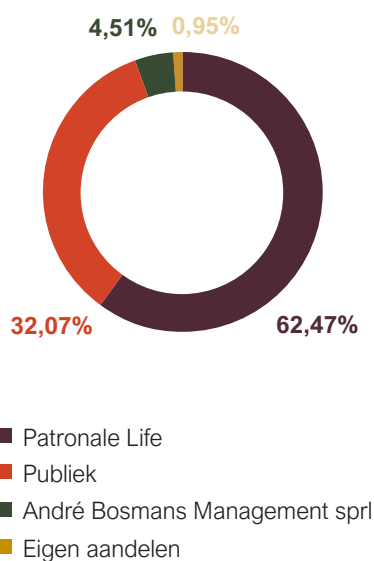
## OBLIGATIES

Op 15 februari 2020 werd de obligatielening van € 43,8 miljoen terugbetaald dankzij de bestaande thesaurie en een kortlopende leningsovereenkomst van € 28,0 miljoen afgesloten met haar hoofdaandeelhouder Patronale Life.

Op 15 december 2020 heeft Banimmo een private obligatielening van € 50,0 miljoen met een looptijd van 5 jaar aan 4,50% op de markt geplaatst. Het resterend provenu van deze obligatielening zal toelaten om een deel van de lopende ontwikkelingsprojecten te financieren.

## AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

De grafiek hierna toont de samenstelling van de aandeelhoudersstructuur van Banimmo op 31 december 2020. Deze is gebaseerd op de laatste "transparantieverklaring" die Banimmo ontving en geeft de aandeelhouders weer die meer dan 3% van de aandelen in bezit hebben.



## PRAKTISCHE WERKWIJZEN BETREFFENDE DE UITBETALING VAN HET DIVIDEND

Gezien het negatief resultaat over het boekjaar zal de raad van bestuur aan de algemene vergadering van 11 mei 2021 voorstellen om geen dividend uit te keren.

## KALENDER VAN DE AANDEELHOUDER

Gewone algemene vergadering	11 mei 2021
Bekendmaking van de halfjaarresultaten per 30 juni 2021	26 augustus 2021
bekendmaking van de jaarresultaten 2021	3 maart 2022

## COVERAGE DOOR ANALISTEN

KBC SECURITIES  
Wido Jongman  
Havenlaan 12, 1080 Brussel  
T +32 2 417 40 90  
E wido.jongman@kbcsecurities.be

# JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

## 1 BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN TIJDENS HET BOEKJAAR

### COMMERCIEËLE- EN HUURACTIVITEITEN

De totale bezettingsgraad van de portefeuille van verhuurbare gebouwen ligt op 78,0%, een daling van 13,5% ten opzichte van 30 juni 2020. Dit is het gevolg van een structurele leegstaand in het gebouw NETWORKS Forest na het vertrek van Unilever en een inkrimping van de ruimte gehuurd door Electrolux in het gebouw Raketstraat 40. Er zijn in het 2<sup>e</sup> semester van 2020 geen nieuwe huurcontracten afgesloten of opgezegd.

De volgende verhuringen werden in het 1<sup>e</sup> semester van 2020 gerealiseerd op NETWORKS Forest:

- Umedia: 728 m<sup>2</sup> kantoor
- BePark: 50 parkeerplaatsen.

### NETWORKS Forest te Vorst

De structurele leegstaand na het vertrek van Unilever (die nog tot maart 2022 aan haar huurverplichtingen zal voldoen) bedraagt nu iets minder dan 50%. Er wordt verder gewerkt aan de herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, met een herinrichting



van het atrium en uitbreiding van de diensten, alsook het inrichten van de Networks Smart Hub, een smart technology businesscenter met flexibele werkplekken, dat inspeelt op de nieuwe tendensen die door de Covid-19 pandemie bevestigd werden.

## ONTWIKKELINGSACTIVITEITEN, ACQUISITIES EN OVERDRACHTEN

### a. Ontwikkelingsactiviteiten

De in 2019 opgestarte werven hebben weinig tot geen vertraging opgelopen ondanks de Covid-19 pandemie. Terwijl de commercialisatie tussen maart en september 2020 duidelijk vertraagde, is er terug een concrete vraag sinds oktober 2020.

#### NETWORKS NØR, Noordwijk Brussel

Met dit passief kantoorgebouw van 13.738 m<sup>2</sup> dat "BREEAM Outstanding" gecertificeerd zal zijn, kan worden ingespeeld op de sterke huurvraag naar oppervlaktes van hoge kwaliteit vanaf 500 m<sup>2</sup> in de buurt van een multimodaal transportcentrum. Er werden verschillende offertes opgemaakt en er lopen onderhandelingen voor verhuur. De oplevering is voorzien in december 2021.



#### NETWORKS Gent, The Loop in Gent

Dit project op de site van The Loop in Gent dat twee kantoorgebouwen omvat, namelijk ONE (5.917 m<sup>2</sup>) en TWO (8.345 m<sup>2</sup>), zal het label BREEAM Excellent dragen en is voor meerdere huurders bestemd. Er lopen meerdere onderhandelingen voor lange-termijn verhuur. De gebouwen TWO en ONE zullen respectievelijk na de zomer en tegen het einde van 2021 opgeleverd worden.



#### Activiteitscentrum ING te Louvain-La-Neuve

MC<sup>2</sup> Development, waarin Banimmo NV en Argema Sàrl elk 50% aanhouden, verkreeg in 2020 de definitieve bouwvergunning voor een build-to-suit kantoorgebouw van 10.180 m<sup>2</sup>. De vennootschap is gestart met de bouwwerken van dit gebouw dat het label BREEAM Excellent zal dragen. Eindgebruiker ING zal het gebouw huren voor een periode van 12 jaar vast vanaf de oplevering voorzien in oktober 2021.



### **b. Acquisities**

Banimmo deed geen enkele aankoop tijdens het boekjaar 2020. De vennootschap onderzoekt regelmatig acquisitiedossiers met het oog op toekomstige herontwikkelingen.

### **c. Overdrachten**

Op 30 juni 2020 hebben Banimmo NV en Argema Sàrl (Groep Marc Liégeois) een verkoopovereenkomst gesloten met Belfius Insurance voor de verkoop van 100% van de aandelen van MC2 Development SA, de vennootschap die momenteel het nieuwe activiteitencentrum voor ING in Louvain-la-Neuve aan het optrekken is. De overdracht van de aandelen zal plaatsvinden na de ingebruikname door ING en de eerste huurbetaling, voorzien in december 2021.

## **2 INFORMATIE OVER ONDERZOEK EN ONTWIKKELING**

In het voorbije boekjaar hebben noch Banimmo, noch haar dochterondernemingen, activiteiten uitgeoefend op het vlak van onderzoek en ontwikkeling.

## **3 EIGEN AANDELEN**

Op 1 januari 2020 had Banimmo 106.620 eigen aandelen in handen. In de loop van het boekjaar verwierf de vennootschap geen enkel bijkomend aandeel en heeft ze evenmin een verkoop of een toewijzing uitgevoerd.

Op 31 december 2020 was Banimmo dus nog steeds in het bezit van 106 620 eigen aandelen.

## 4 TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING VAN HET BOEKJAAR

### 4.1 Huurinkomsten

De netto huurinkomsten (hetzij de huuropbrengsten min de huurlasten) bedroegen € 3,3 miljoen in 2020, tegenover € 3,8 miljoen in 2019. Deze daling vloeit voornamelijk voort uit o.a. het gewijzigde huurcontract met Electrolux op Raket40 in Haren.

### 4.2 Opbrengst van de verkoop van de gebouwen in voorraad en de bestellingen in uitvoering

Er werden geen gebouwen verkocht in 2020 en bijgevolg is er geen verkoopopbrengst van gebouwen in voorraad, tegenover € 500K in 2019.

### 4.3 Kosten van verhuring

De lasten en taksen voor de leegstand bedragen € 550K.

### 4.4 Winst/verlies van reële waarde op vastgoedbeleggingen en waardevermindering op gebouwen

De evolutie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille heeft een positieve impact van € 0,4 miljoen op de vastgoedbeleggingen (IAS40) en een positieve impact van € 3,4 miljoen op de gebouwen en gronden in voorraad (IAS2). Voor IAS40 betreft dit Networks Forest, Bordetlaan 1 en Networks Gent. Voor IAS2 betreft dit voornamelijk Networks NØR.

### 4.5 Afschrijvingen IFRS 16

De nieuwe norm IFRS 16 werd in 2019 geïmplementeerd wat als gevolg heeft dat de IFRS16 activa ook afgeschreven worden a rato van € 0,4 miljoen in 2020.

### 4.6 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt aldus € 5,1 miljoen, een verdubbeling in vergelijking met 2019.

### 4.7 Bedrijfskosten

De werkingskosten (administratieve en operationele lasten) zijn verlaagd naar € 3,1 miljoen in 2020, tegenover € 4,3 miljoen in 2019, dankzij een optimalisatie van de kosten.

### 4.8 Operationeel resultaat

Het operationele resultaat bedraagt € +2,0 miljoen, een volledige ommekeer tegenover 2019 (€ -1,8 miljoen).

### 4.9 Financiële kosten

De netto financiële lasten bedroegen € 2,4 miljoen in 2020 tegenover € 2,8 miljoen in 2019.

Als gevolg van de opgestarte ontwikkelingsprojecten is de financiële schuld van Banimmo gestegen van € 66,1 miljoen eind 2019 naar € 79,3 miljoen eind 2020. De financiële schuldgraad is gestegen naar 42,5%, rekening houdende met de beschikbare gelden.

### 4.10 Resultaat van de beëindigde activiteiten

Een correctie op de verkoop van Golf Hotel de Chantilly SAS eind 2019 heeft een impact op het resultaat ten bedrage van € -280K.

### 4.11 Belastingen

De belastinglasten van € 0,1 miljoen houden verband met de gangbare activiteit van bepaalde dochterondernemingen.

### 4.12 Netto resultaat

Het nettoresultaat van het boekjaar kent een aanzienlijke verbetering en beperkt zich tot een verlies van € 1,5 miljoen ten opzichte van een verlies van € 2,7 miljoen eind 2019 en € 5,5 miljoen eind 2018.

## 5 TOELICHTING BIJ DE BALANS

De vastgoedbeleggingen (IAS40) hebben een aanzienlijke stijging (€ +14,6 miljoen of 52,7%) gekend aangezien de beslissing genomen werd om het project Networks Gent (gebouw One en Two) dat momenteel in bouwfase is maar reeds voorverhuringen heeft gerealiseerd (zie gebeurtenissen na balansdatum), op te nemen in de rubriek vastgoedbeleggingen. De gebouwen in voorraad (IAS2) hebben daarentegen een lichte waardevermindering gekend voor een bedrag van € 1,5 miljoen. Dit is o.a. het gevolg van een combinatie van de herclassificatie van Networks Gent onder IAS40, de activering van de ontwikkelingskosten op projecten alsook van de terugname van vroegere waardeverminderingen op gebouwen en gronden in voorraad.

Het eigen vermogen van de groep bedraagt € 44,6 miljoen, of € 3,9 per aandeel, vergeleken met € 46,1 miljoen eind 2019, of € 4,1 per aandeel. De financiële schulden namen toe tot € 79,3 miljoen, tegen € 66,1 miljoen eind 2019.

## 6 GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Banimmo ondertekende op 9 maart 2021 een huurovereenkomst van 9 jaar vast voor 3,5 verdiepingen van het gebouw TWO, onderdeel van het project Networks Gent op The Loop in Gent, dat in de zomer van 2021 zal worden opgeleverd. De huurder ESKO-Graphics BV zal 5.063 m<sup>2</sup> kantoren huren, samen met 72 parkeerplaatsen, 82 beveiligde fietsparkeerplaatsen en 126 m<sup>2</sup> archiefruimte. Het huurcontract zal ingaan op 1 december 2021, bij de ingebruikname door de huurder.

Op 18 maart werd voor hetzelfde gebouw een huurovereenkomst getekend van 9 jaar vast voor

836,47 m<sup>2</sup>, 11 parkeerplaatsen en 13 fietsenstallingen met Skilliant CVBA. Het huurcontract zal ingaan op 1 september 2021.

Met deze transacties is meteen 72,9% van gebouw TWO voorverhuurd, wat overeenkomt met 43% van het volledige project dat bestaat uit Gebouw ONE en TWO, samen goed voor 13.735,38 m<sup>2</sup> aan kantoren.

## 7 VOORUITZICHTEN

Banimmo zal in 2021 de drie lopende ontwikkelingsprojecten opleveren, nl. NETWORKS NØR (Brussel), NETWORKS Gent en het gebouw voor ING te Louvain-la-Neuve.

Voor Gent en Brussel lopen diverse offertes en onderhandelingen voor verhuur.

Op The Loop in Gent zal nog voor de zomer een vergunningsaanvraag worden ingediend voor een volgende fase van 5 gebouwen die als kantoorachtigen zullen worden aangeboden.

Eveneens op The Loop zal de masterclass onder leiding van Alexander D'Hooghe dit voorjaar worden afgerond waarna actief zal worden gewerkt aan de verdere invulling en ontwikkeling van de site.

De leegstand in NETWORKS Forest zal worden aangepakt door de verdere herpositionering van het gebouw als een service-oriented omgeving, met herinrichting van het atrium en de uitbreiding van diensten, alsook het inrichten van de Networks Smart Hub, een smart technology businesscenter met flexibele werkplekken, dat inspeelt op de nieuwe tendensen die door de Covid-19 pandemie bevestigd werden.

Op de gronden gelegen te Ans en Charleroi zullen dit jaar masterplannen worden getekend zodat deze voor toekomstige ontwikkelingen kunnen worden klaargemaakt.



## 8 AANWIJZINGEN OVER DE OMSTANDIGHEDEN DIE EEN GROTE INVLOED KUNNEN HEBBEN OP DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP

De raad van bestuur heeft, naast de moeilijk in te schatten impact van de Covid-19 crisis geen kennis van andere omstandigheden die een merkelijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap dan deze die in dit jaarverslag werden belicht.

## 9 GEBRUIK VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De vennootschap loopt geen wisselkoersrisico. Wat de rentevoeten betreft, heeft de vennootschap het beleid gehanteerd om dit risico af te dekken met instrumenten van het type renteswap of met een combinatie van Floors en Caps met gelijkaardige duur en bedragen. Eind 2020 heeft de vennootschap geen enkel dekkingsinstrument meer.

## 10 CORPORATE GOVERNANCE

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, genoteerd op NYSE Euronext Brussel sinds 26 juni 2007. De maatschappelijke zetel van Banimmo is gevestigd aan de Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel (tel: 02 710 53 11, fax: 02 710 53 13, e-mail: [info@banimmo.be](mailto:info@banimmo.be)). De vennootschap is geregistreerd in het Rechtspersonenregister (Brussel) onder het nummer 0888 061 724.

Banimmo valt onder het toepassingsgebied van de vrijstelling bedoeld in artikel 4, 1° van de Belgische wet van 3 augustus 2012 betreffende de instellingen voor collectieve belegging die voldoen aan de Richtlijn 2009/65/EG en aan de instellingen voor belegging in schuldvorderingen, en is niet geregistreerd als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (BEVAK) of gereglementeerde vastgoedvennootschap (GVV). Anderzijds heeft Banimmo sinds 4 december 2019 haar statuten gewijzigd om ze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen ingevoerd door de wet van 23 maart 2019. De nieuwe statuten zijn integraal beschikbaar op de website van Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

Banimmo houdt zich ook aan de principes van de Belgische Corporate Governance Code 2020 "Belgian Corporate Governance Code 2020" die op 12 mei 2019 is gepubliceerd (de "Code"), en houdt waar nodig rekening met de bijzondere eigenschappen van de vennootschap. Banimmo volgt de aanbevelingen van de Code volgens het "comply or explain"-principe ("pas toe of leg uit"-regel). Een nieuw "Corporate Governance Charter werd opgemaakt door de raad van bestuur van Banimmo op 13 november 2019 en goedgekeurd door de algemene vergadering van 4 december 2019, en beoogt volledige informatie te verstrekken omtrent de governance regels die toegepast worden bij in vennootschap. Het charter is integraal beschikbaar op de website van Banimmo ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## 10.1 Corporate governance verklaring

### 10.1.1 Referentiecode

Banimmo hanteert de Code als haar referentiecode.

### 10.1.2 Naleving van de Code

De vennootschap leeft de Code na met uitzondering van de bepalingen 7.6 et 7.9 van de Code met betrekking tot, enerzijds, de gedeeltelijke remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders onder de vorm van aandelen van de vennootschap, en anderzijds, de verplichting voor uitvoerende bestuurders om een minimumaantal aandelen van de vennootschap aan te houden.

In toepassing van het principe “comply or explain” m.b.t. deze afwijkingen, is de raad van bestuur van oordeel dat het aanhouden van aandelen van de vennootschap door de bestuurders of door de leden van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur een individuele beslissing moet zijn van de desbetreffende bestuurder of lid van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, zodat de gedeeltelijke remuneratie onder de vorm van aandelen van de vennootschap of de verplichting om een minimumaantal aandelen van de vennootschap aan te houden niet als opportuun worden beschouwd door de raad van bestuur.

### 10.1.3 Interne controle en “corporate governance” bepaling

Conform de wet van 6 april 2010 wordt een beschrijving gemaakt van de systemen voor de interne controle en het risicobeheer bij de vennootschap, op basis van de belangrijkste bestanddelen van de interne controle die de wet vastlegt.

De interne controlesystemen houden echter rekening met de omvang van de vennootschap (small cap), het beperkte personeelsbestand en het vrij horizontaal hiërarchisch systeem en ook met de beschikbaarheid van de bedrijfsleiders in de dagelijkse werking van de vennootschap.

### De controle-omgeving

De raad van bestuur heeft in het verleden een extern bureau ingeschakeld om de belangrijkste risico's in de vakgebieden van Banimmo te beoordelen. Dit externe bureau deed een eerste evaluatie in 2015, gevolgd door een nieuwe evaluatie in 2018. Na de verandering van de referentie aandeelhouder werd in 2019 een outsourcingovereenkomst opgesteld waarin, naast operationele taken, tevens de uitoefening van controlefuncties werd voorzien. Banimmo blijft eindverantwoordelijke voor de goede uitoefening van deze controlefuncties en de opvolging van haar werkzaamheden. In 2019 werd een opvolging uitgevoerd omtrent de belangrijkste risico's en werden volgende risico's weerhouden: de opvolgingsprocedures omtrent projectmanagement, toewijzing van interne verantwoordelijkheden en de regels voor delegatie van bevoegdheden.

Ter ondersteuning van de interne controle werd de corporate governance structuur van de onderneming opgebouwd rond vijf belangrijke organen:

- Een **Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur** dat zijn aanbevelingen doet aan de raad van bestuur; het doet ook uitspraak over elke materie die niet strikt met vastgoed te maken heeft, maar wel relevant is voor het dagelijks beheer van de vennootschap.
- Een **audit en risicocomité** dat zich vergewist van de naleving van de verslagregels en de boekhoudprocedures, de kwantificatie en de opvolging van de belangrijkste financiële en vastgoedrisico's voor de vennootschap, het onderzoek van de rekeningen, de opvolging van de kasstromen en de kwaliteit van de financiële informatie die op de markt verspreid wordt. Het brengt geregeld verslag uit aan de raad van bestuur. Het kan zich over elk punt buigen dat het nuttig acht.
- Een **investeringscomité** dat de investeringsdossiers analyseert en aanbevelingen doet aan de raad van bestuur.
- Een **remuneratie- en benoemingscomité** dat aan de raad van bestuur voorstellen doet voor de benoeming van bestuurders, de aanstelling van de bedrijfsleiders, het bezoldigingsbeleid en de beoordeling van de prestatie van de bedrijfsleiders.
- Een **comité van onafhankelijke bestuurders**, samengesteld uit 3 onafhankelijke bestuurders,

dat beschikt over de bevoegdheden geregeld in Art. 7:97 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De werking van elk orgaan ligt vast in geschreven procedures en reglementen die verspreid worden aan iedere betrokken partij. De interne processen worden in een schriftelijke formele vorm gegoten.

De hoeksteen van de hele constructie, het Corporate Governance Charter, is te vinden op de officiële website van de vennootschap.

#### Risicobeheer

De vennootschap stippelt haar beleid van vastgoedinvesteringen uit zowel op grond van het gekozen type actief als van zijn relatieve gewicht in de portefeuille, de beoogde rentabiliteit en financiële return voor elk actief.

Op verzoek van het audit- en risicocomité maakt de dagelijkse leiding geregeld een overzicht van de eventuele vastgestelde afwijkingen in de beheersing van deze risico's.

#### Controlewerkzaamheden

De vennootschap volgt het risicobeheer op met een aantal informaticasystemen.

Micro-economisch, d.w.z. voor elk onroerend actief, beschikken de verantwoordelijken over ad hoc tools, momenteel in Excel, maar gestandaardiseerd voor de variabele parameters. Tegelijk implementeerde de vennootschap een specifieke software voor het vastgoedbeheer die elke bevoegde persoon toegang geeft tot alle gegevens over een onroerend actief in portefeuille. Deze controle wordt versterkt door een nog beter presterende planning- en budgetteringstool. Macro-economisch beschikt de vennootschap over een analytische boekhoudsoftware om eventuele afwijkingen in de uitvoering van de beslissingen uit te lichten. Deze software wordt gebruikt door een ander team dan het vastgoedteam dat onder toezicht van de financiële directie staat. De omzetting van deze gegevens in IFRS-principes gebeurt met een consolidatiesoftware.

De efficiëntie van de interne controle bij de geassocieerde deelnemingen en joint ventures wordt op verschillende manieren gegarandeerd:

Voor Conferinvest, Grondbank The Loop, MC2

Development en Urbanove Shopping Development zetelt Banimmo in de raden van bestuur of neemt deel aan de benoeming van de commissarissen en volgt de rapportering en de afsluiting van de rekeningen op.

#### Informatie en communicatie

Diverse informaticasystemen ondersteunen de controletools.

Het opvolgen van deze bestaande tools en de support op het vlak van uitrusting en opslag zijn uitbesteed aan een kwalitatieve dienstverlener. Deze waarborgt dat gegevens snel kunnen opgehaald worden bij langdurige storingen of indien ze door overmacht verloren zouden gaan.

De bekendmaking van de nodige informatie aan de markt is de verantwoordelijkheid van de financiële directie, onder toezicht van het audit-comité en van de raad van bestuur wat de periodieke informatie betreft. De publicatiekalenders worden een jaar vooraf opgesteld, zodat de mededelingen geen vertraging oplopen.

Voor gerichte mededelingen aan de markt is enkel het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur bevoegd.

De functie van "compliance officer" wordt sinds midden 2019 uitgeoefend door een juridische medewerker, die hiertoe werd aangesteld door de Raad van Bestuur. Elke tekortkoming of vraag in verband met de toepassing van het Corporate Governance Charter, de Banimmo Dealing Code en algemener de ethiek, wordt hem voor advies voorgelegd.

#### Begeleiding

Alle bepalingen en procedures in verband met de voorstelling van de financiële staten en ook de opvolging van de kasstroom vallen onder de verantwoordelijkheid van de dagelijkse leiding. Deze brengt geregeld verslag uit aan het audit- en risicocomité, dat drie keer per jaar samenkomt of telkens als het dit nodig acht.

Gezien de aanpassingen aan de structuur van de vennootschap achtte het audit en risicocomité het nuttig om een interne auditfunctie in het leven te roepen. Ze doet hiervoor sinds 2019 een beroep op de interne auditeur van haar nieuwe referentieaandeelhouder. Om de invulling en de verantwoordelijkheden van deze functie te beschrijven

werd eind 2019 een interne audit charter opgesteld. Er zal verder een jaarlijkse interne audit planning worden opgemaakt. De interne auditeur wordt uitgenodigd voor de vergaderingen van het audit en risicocomité en bespreekt hierop een stand van zaken van de werkzaamheden. De werkzaamheden van de interne auditeur betreffen onder meer het uitvoeren van opdrachten omtrent de efficiëntie van de systemen voor de controle en het risicobeheer, de kwaliteit van de bestaande systemen te toetsen en aanbevelingen te doen voor verbeteringen. Verder wordt de interne auditeur op proactieve wijze betrokken bij maatregelen ter versteviging van de interne controle omgeving.

In 2019 werd een nieuwe commissaris-revisor aangesteld, de rol werd toegewezen aan EY Bedrijfsrevisoren BV. De commissaris legt twee keer per jaar de conclusies van de werkzaamheden voor aan het auditcomité.

#### 10.1.4 Raad van bestuur en comités

De samenstelling en de werking van de raad van bestuur en zijn comités.

##### 10.1.4.1 Verslag van de bijeenkomsten van de raad van bestuur

Op 31 december 2020 werd Banimmo bestuurd door een raad van bestuur samengesteld uit 10 leden, waarvan 4 onafhankelijke, in de zin van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code 2020.

In het boekjaar 2020 kwam de raad van bestuur ("RVB") 11 keer samen, waarvan 9 keer via conference call, om volgende belangrijkste punten te bespreken:

- de fusie door overname gelijkgestelde rechtshandeling door Banimmo van haar filialen S.D.E.C. en EudipTwo;
- de vereenvoudigde vereffening van de filialen Immo Koningslo, Conferinvest en Magellin;
- de aflossing van de 45 miljoen euro bond (aflopend in februari 2020) en de toekenning van de 28 miljoen

- euro brugfinanciering door Patronale Life;
- de herfinanciering van de bestaande vastgoedportefeuille;
- de nieuwe Corporate Identity van Banimmo ;
- de geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen en jaarverslagen 2019;
- de analyse en de besluitvorming inzake vastgoeddossiers, namelijk :
  - schetsontwerp en haalbaarheid Networks Gent Fase 2
  - Bonne Fortune (Ans)
  - bouwbudget en haalbaarheid voor Networks NØR
  - strategie Networks Forest
- Covid-19 ;
- de cost control reporting en de cash planning;
- de herfinanciering van de 28 miljoen euro brugfinanciering van Patronale Life;
- de verkoop van aandelen MC<sup>2</sup> Development aan Belfius Insurance;
- het geconsolideerd halfjaarlijks resultaat alsmede het halfjaarverslag 2020;
- de financieringsbehoeften en financieringsmogelijkheden alsmede hun impact op het business plan;
- de jaarrekeningen 2019 van het ontbonden en overgenomen filiaal SDEC;
- de uitgifte van een nieuwe bond 2020.

##### 10.1.4.2 Activiteitenverslag van de bijeenkomsten van de comités

Het audit- en risicocomité ("ARC") is in 2020 drie keer samengekomen in aanwezigheid van de externe auditors voor het nazien van de rekeningen 2019 en deze van het eerste halfjaar van 2020.

Volgende specifieke punten werden door het audit- en risicocomité behandeld:

- de jaarlijkse financiële resultaten 2019;
- de interne audit (Audit & Risk Committee Charter, Internal Audit Charter, interne controle over ontwikkelings- en commerciële processen, corporate governance en dagelijkse verrichtingen, opstellen van formele documentatie in finance, IT migratie, audit planning);
- de Key Performance Indicators van de outsourcing overeenkomst tussen Banimmo en Patronale Life;

- de juridische en fiscale risico's;
- de halfjaarlijkse financiële resultaten alsmede het halfjaarverslag 2020;
- de nieuwe financiering Triodos op Raket 40;
- de financieringsbehoefte 2020-2023 in functie van het bijgewerkt business plan;
- de verplichtingen inzake belastingen en iXBRL;
- de uitgifte van een nieuwe bond 2020.

Het audit- en risicocomité heeft beraadslaagd over de efficiëntie van het intern controlesysteem en het risicobeheer.

Het benoemings- en remuneratiecomité ("BRC") is in 2020 twee keer samengekomen om onder andere te beraadslagen over:

- de variabele vergoedingen en bonussen voor 2019 voor de medewerkers en de leden van het directiecomité;
- de objectieven 2020 voor de leden van het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur;
- de bonussen voor 2020 voor de medewerkers;
- de verplichting van het opstellen van een remuneratiebeleid in het kader van het bevorderen van de lange termijn-betrokkenheid van de aandeelhouders (wet van 28 april 2020).

Het remuneratie- en benoemingscomité is overgegaan tot de beoordeling van zijn eigen efficiëntie.

Het investeringscomité ("IC") is 3 keer samengekomen in 2020 om onder andere te beraadslagen over:

- het businessplan 2020-2025;
- de haalbaarheid van Networks Gent (One & Two);
- de master planning en de methodologie van ontwikkelingsmilestones;
- het voorstel van ontwikkeling op Veld3 en/of Veld5 (Networks Gent);
- de haalbaarheid van het project Louvain-la-Neuve alsmede de toewijzing van de aannemer;
- de cost control reporting;
- het stappenplan voor Bonne Fortune (Ans);
- de outsourcing van parkings (principe);

- het budget voor Networks NOR;
- de Covid-19;
- de strategie voor Networks Forest.

Het comité van onafhankelijke bestuurders ("COB") is 3 maal samengekomen in 2020 om onder andere te beraadslagen over:

- de aflossing van de 45 miljoen euro bond (aflopend in februari 2020) en de toekenning van de 28 miljoen euro brugfinanciering door Patronale Life;
- de herfinanciering van de 28 miljoen euro brugfinanciering van Patronale Life.

#### ***10.1.4.3 Leden van de raad van bestuur en van de comités***

De bestuurders worden voor een periode van maximum 6 jaar benoemd door de algemene aandeelhoudersvergadering die hun mandaat op elk ogenblik kan herroepen. Zij zijn herverkiesbaar.

## RAAD VAN BESTUUR

Bestuurders	Begin mandaat	Einde mandaat	Aan- wezig AC 2020	Aan- wezig ARC 2020	Aan- wezig IC 2020	Aan- wezig BRC 2020
Patronale Real Estate NV(Voorzitter) Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: <b>Werner Van Walle</b>	19/11/2018	13/05/2025	8/13	-	3/3	2/2
Patronale Life NV (Vice-Voorzitter) Bischoffsheimlaan 33 - 1000 Brussel Vaste vertegenwoordiger: <b>Filip Moeykens</b>	19/11/2018	10/05/2022	11/13	3/3	-	-
Mylecke NV Grasstraat 6 - 9770 Kruisem Vaste vertegenwoordiger: <b>Hendrik Danneels</b>	27/05/2019	10/05/2022	11/13	-	2/3	-
Lares Real Estate BV Georges Henrilaan 447 - 1200 Brussel Vaste vertegenwoordiger: <b>Laurent Calonne</b>	19/11/2018	10/05/2022	13/13	-	-	-
Liesbeth Keymeulen BV Frans Halsvest 24/1 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: <b>Liesbeth Keymeulen</b>	04/12/2019	13/05/2025	12/13	-	-	-
André Bosmans Management BV Posteernestraat 42 - 9000 Gent Vaste vertegenwoordiger: <b>André Bosmans</b>	09/05/2017	10/05/2022	12/13	-	-	-
<b>Jo De Clercq</b> Draaiboornstraat 2, 9070 Destelbergen	22/11/2018	13/05/2025	12/13	-	3/3	-
Granvelle Consultants & C° BV Van Schoonbekerstraat 36 (bus 401) 2018 Antwerpen Vaste vertegenwoordiger: <b>Annette Vermeiren</b>	22/11/2018	13/05/2025	13/13	3/3	-	2/2
A. Schryvers BV (handelsbenaming: S-Advice & Management) Baron Eduard Empainlaan 39 - 2800 Mechelen Vaste vertegenwoordiger: <b>Ann Schryvers</b>	22/11/2018	13/05/2025	12/13	-	3/3	-
GCA Consult BV Karel de Stoutelaan 43 - 8000 Brugge Vaste vertegenwoordiger: <b>Griet Cappelle</b>	22/11/2018	12/05/2020	0/4	-	0/1	-
Access & Partners BV Avenue des Princes Brabançons 39 - 1170 Brussel Vaste vertegenwoordiger: <b>Didier Malherbe</b>	09/05/2017	10/05/2022	13/13	3/3	-	2/2

## RAAD VAN BESTUUR OP 31 DECEMBER 2020



### Werner Van Walle

Vaste vertegenwoordiger van Patronale Real Estate NV.

Voorzitter van de raad van bestuur en voorzitter van het remuneratie- en benoemingscomité, lid van het investeringscomité.

Werner Van Walle is wat men noemt een self-made man en een echte ondernemer.

Hij richtte sedert 1989 verschillende bouwgerelateerde bedrijven op onder de koepel Advanced Building Concepts. Wegens explosieve groei van zijn ondernemingen studeerde hij gedurende de jaren 1999 tot 2002 aan de Vlerick Managementschool Gent om tenslotte de ABC-werkmaatschappijen allemaal te verkopen.

In 2002 nam hij samen met Filip Moeykens Patronale Hypotheek Maatschappij over, het bedrijf dat in 15 jaar tijd uitgroeide van een mini-speler op de Belgische financiële markt tot de huidige Patronale.

In de Patronale Group zitten onder meer Patronale Life, een Belgische levensverzekeringsmaatschappij, Patronale Solar dat investeert in zonnepanelenparken en Patronale Real Estate dat sedert 2014 een logistieke en semi-industriële vastgoedportefeuille uitbouwde.

Werner Van Walle is Chief Investment Officer en Voorzitter van het Kredietcomité van Patronale Life.



### Laurent Calonne

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV.  
Bestuurder.

Laurent Calonne bouwde een ruime ervaring in vastgoed op.

In de jaren 2013 tot 2018 was hij lid van het investeringscomité van Patronale Life.

Voordien werkte hij meer dan tien jaar bij Leasinvest en Extensa als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochtermaatschappij. Hij startte zijn loopbaan in de bouw.

Hij is sinds mei 2019 aangesteld als CEO van Banimmo

Laurent Calonne is burgerlijk ingenieur bouwkunde van de Vrije Universiteit Brussel.



### **André Bosmans**

Vaste vertegenwoordiger van André Bosmans Management BV.

**Bestuurder.**

André Bosmans studeerde af als licentiaat in de rechten aan de RUG. In 1978 behaalde hij ook een licentie notariaat aan de RUG. Hij bouwde beroepservaring op in verschillende vakgebieden, onder meer als advocaat-stagiair en kandidaat-notaris. Vanaf 1990 werkte hij tevens bij Imofo, een dochter van Anhyp gespecialiseerd in vastgoed. Van 1996 tot midden 2014 was hij secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo en sinds 2011 is hij ook bestuurder van Banimmo. Hij was opnieuw secretaris-generaal en lid van het directiecomité van Banimmo van 1 april 2016 tot eind 2018.

Hij is bestuurder van verschillende vennootschappen (onder meer GBTL, Vedis, Inclusio, enz.), onafhankelijk lid van het investeringscomité van de vastgoedpijler van Participatie Maatschappij Vlaanderen en ook lid van het directiecomité van Belgian Land.

Hij is voorzitter van de raad van bestuur van de GVV Inclusio.



### **Didier Malherbe**

Vaste vertegenwoordiger van Access & Partners BV. Onafhankelijke bestuurder, lid van het remuneratie- en benoemingscomité en lid van het audit- en risicocomité.

Didier Malherbe is de voorzitter van de raad van bestuur van BCI-Pharma, een biotechnologische onderneming actief in Luik en Montpellier. Als licentiaat in de rechten van de UCL begon hij zijn carrière als adviseur en daarna kabinetschef bij de Waalse, de Brusselse en de federale regeringen. In 1993 koos hij voor de privésector, nadat hij een MBA behaalde aan de universiteit G. Washington (USA). Hij werkte dan achtereenvolgens voor Spadel, Bellsouth (USA), om dan aan het hoofd te komen van de buitenlandse relaties van het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO).

Didier Malherbe was gedelegeerd bestuurder van UCB Belgium en vicevoorzitter Public Affairs van UCB tussen 2006 en februari 2021. Hij is ook de oprichter van het Salon van de Student en van de European Business Summit. Hij was voorzitter van het beheerscomité van FOREM (de Waalse overheidsdienst voor werkgelegenheid en opleiding) van 2016 tot 2020. Hij is voorzitter van de Raad van Bel V (reglementaire controles in nucleaire installaties). Didier Malherbe is tevens bestuurder en voorzitter van het auditcomité van het Belgisch Agentschap voor Buitenlandse Handel, lid van de raad van bestuur van Union Wallonne des Entreprises (UWE) en van de Université Catholique de Louvain (UCLouvain).





### **Annette Vermeiren**

Vaste vertegenwoordiger van Granvelle Consultants & Co BV.

Onafhankelijke bestuurder, voorzitter van het audit- en risicocomité, voorzitter van het comité van onafhankelijke bestuurders en lid van het remuneratie- en benoemingscomité.

Annette Vermeiren heeft meer dan 36 jaar leidinggevende ervaring in de banksector, die zij opbouwde bij BNP Paribas Fortis en Chase Manhattan Bank, in Corporate Banking en Credit & Risk Management. Zij bouwde er onder meer een grote deskundigheid op in bedrijfs- en vastgoedfinanciering, risicobeheer en corporate governance.

Zij is tevens onafhankelijk bestuurder in de GVBF Forum Estates NV, een investeringsfonds gespecialiseerd in supermarkten. Verder ondersteunt zij de sociale werking voor zorgbehoevenden en kindervelzijn als bestuurder in de private stichting VZW SOREA en als lid van de Raad van Advies van de VZW For a Better Life.

Annette Vermeiren heeft een Master in Toegepaste Economische Wetenschappen van de Universiteit Antwerpen en is tevens gecertificeerd door Guberna.



### **Ann Schryvers**

Vaste vertegenwoordiger van S-Advice & Management BV.

Onafhankelijke bestuurder, lid van het investeringscomité.

Ann Schryvers heeft een ruime vastgoedervaring, vooral in retail vastgoed. Ze is sinds 2011 consultant voor AG Real Estate, één van de grootste investeerders van het land. Ze staat er in voor de commerciële begeleiding en verhuring van winkelportfolio en -projecten in Brussel, Gent, Luik, ... Ze vertegenwoordigt AG Real Estate eveneens in het investeringscomité van de GVV Ascencio.

Vóór AG RE werkte Ann Schryvers voor tal van bedrijven zoals Etap, Toplog, DC Vastgoedontwikkeling, Rockspring, enz. Van eind 1994 tot begin 2006 werkte ze ook voor Banimmo, waarvoor ze heel wat investeringen en ontwikkelingen beheerde.



### **Jo De Clercq**

Onafhankelijke bestuurder, Voorzitter van het investeringscomité.

Jo De Clercq is door zijn lange loopbaan bijzonder deskundig in vastgoed. Hij is momenteel Consultant bij Patrizia GMBH, een beheerder van belangrijke vastgoedfondsen, waar hij begin 2018 als Managing Director startte.

Voordien was hij 14 jaar lang Partner bij Rockspring, waar hij verantwoordelijk was voor de kantoren van Brussel, Amsterdam en Parijs en jaarlijkse transacties voor zowat € 1,5 miljard in goede banen leidde.

Zijn vroegere carrière bracht hem bij Pricoa, JLL, Rogib, enz., steeds in de vastgoedsector.

Jo De Clercq is niet uitvoerend bestuurder van een aantal investeringsfondsen die beheerd worden door Revive, partner bij Alter Reim en lid van het ULI en van de BVS.

Hij is houder van een postgraduaat in vastgoed.



### **Filip Moeykens**

Vaste vertegenwoordiger van Patronale Life NV.

Ondervoorzitter van de raad van bestuur, lid van het audit- en risicocomité.

Van 1992 tot 2006 was hij zaakvoerder van een accountants- en belastingconsulentenkantoor.

In 2002 werd hij CEO van de Patronale Hypotheekmaatschappij, dat in 2010 werd omgevormd tot Patronale Life.

Hij bekleedt diverse bestuursmandaten binnen de Patronale Group, onder meer bij Patronale Solar en Patronale Real Estate.

Hij is eveneens lid van de Universiteitsraad en van het auditcomité van de Vrije Universiteit Brussel.

Filip Moeykens is handelsingenieur van de Solvay Business School (Vrije Universiteit Brussel) en heeft een postgraduaat bedrijfsfiscaliteit en fiscaal recht.



### **Hendrik Danneels**

Vaste vertegenwoordiger van Mylecke NV.

Bestuurder, lid van het investeringscomité.

Aandeelhouder, vast vertegenwoordiger en bestuurder van tal van vastgoed- en ontwikkelingsvennootschappen.

Hendrik Danneels is zijn carrière gestart in de bankwereld maar al snel nam de voorliefde voor vastgoed de bovenhand.

Hij ontwikkelde in binnen- en buitenland reeds meer dan 4 000 appartementen, 400 000 m<sup>2</sup> retail en 100 000 m<sup>2</sup> kantoren.

Zijn huidige activiteiten kunnen onderverdeeld worden in drie categorieën:

- Ontwikkelen van vastgoed;
- Verwerven, aanhouden en verkopen van verhuurd vastgoed;
- Verwerven, aanhouden en verkopen van participaties in andere vennootschappen.



### **Liesbeth Keymeulen**

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

Bestuurder.

Liesbeth Keymeulen heeft een gedegen ervaring in vastgoed, in de eerste plaats als Project Manager bij Bopro, Square en OTAN, en vervolgens als Head of Construction bij Extensa en als Chief Operations Officer bij The House of Development. Zij is in oktober 2019 aangesteld als Chief Operations Officer van Banimmo.

Liesbeth Keymeulen is burgerlijk ingenieur-architect van de Universiteit Gent.

### 10.1.5 Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur

#### COLLEGIAAL ORGAAN VAN DAGELIJKS BESTUUR OP 31 DECEMBER 2020

Sinds 4 december 2019 heeft de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap afgevaardigd aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur, conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en artikel 21 van de nieuwe statuten van de vennootschap. Op 31 december 2020, is het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur van Banimmo als volgt samengesteld:



#### **Laurent Calonne**

Vaste vertegenwoordiger van Lares Real Estate BV. Chief Executive Officer en Afgevaardigd Bestuurder, lid van de raad van bestuur.

Laurent Calonne heeft Banimmo vervoegd in november 2018 als Chief Investment Officer.

Hij beschikt over een gedegen vastgoedervaring.

In de periode 2013-2018 was hij lid van het investeringscomité van Patronale Life.

Voorheen werkte hij gedurende meer dan 10 jaar bij Leasinvest & Extensa als technisch directeur, verantwoordelijke voor ontwikkelingen en directeur van de Turkse dochteronderneming. Hij startte zijn carrière in de bouw.

Laurent Calonne is burgerlijk bouwkundig ingenieur van de Vrije Universiteit Brussel.



#### **Liesbeth Keymeulen**

Vaste vertegenwoordiger van Liesbeth Keymeulen BV.

Chief Operations Officer en Afgevaardigd Bestuurder, lid van de raad van bestuur.

Liesbeth Keymeulen heeft Banimmo vervoegd in oktober 2019 als Chief Operations Officer en neemt in die hoedanigheid het operationeel beheer van de vastgoedactiviteiten waar.

Liesbeth Keymeulen heeft een gedegen vastgoedervaring, vooreerst als Project Manager bij Bopro, Square en OTAN en vervolgens als Head of Construction bij Extensa en als Chief Operations Officer bij The House of Development.

Liesbeth Keymeulen is burgerlijk ingenieur-architect van de Universiteit Gent.



**Damien Darche**

Vaste vertegenwoordiger van Aedefficio BV.

Chief Development Officer.

Damien Darche heeft Banimmo vervoegd in januari 2001 waar hij met succes verschillende ontwikkelingsprojecten in België en het Groothertogdom Luxemburg heeft afgeleverd, namelijk voor de Europese Commissie, Dolce International, Mobistar, Electrolux, Marsh, BNP Paribas,...

Damien Darche is burgerlijk ingenieur (UCL). Hij heeft een ruime professionele ervaring, vooreerst in algemene aanneming bij Valens (ex-Maurice Delens) (1991-1998), en vervolgens als vastgoedconsultant bij Colliers (ex-DBAssociates) (1998-2000).



**Sven Dumortier**

Vaste vertegenwoordiger van Mundovert Ires BV.

Chief Technology Officer.

Sven Dumortier heeft Banimmo vervoegd in september 2019. Hij is een projectmanager met veel ervaring in hoogbouw en burgerlijke projecten. Na het behalen van zijn diploma als doctor in de toegepaste wetenschappen, heeft hij gedurende 16 jaar gewerkt voor het studiebureau van Besix. Na de leiding over grote projecten gedurende meerdere jaren als beheerder ervan, was hij tussen 2010 en 2016 Engineering Manager verantwoordelijk voor het algemeen beheer van het interne studiebureau. In 2016, vertrok hij naar DEME waar hij de cel projectmanagement heeft uitgebouwd.

Sven Dumortier is burgerlijk bouwkundig ingenieur van de Vrije Universiteit Brussel.

### 10.1.6 Beleid in geval van belangenconflicten

De bestuurders en de leden van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur handelen altijd in het belang van Banimmo en haar dochterondernemingen. Elke verrichting die plaatsvindt tussen de vennootschap en haar dochterondernemingen enerzijds en een bestuurder of een lid van het collegiaal orgaan van dagelijks bestuur anderzijds, ongeacht of die bedoeld wordt in de artikelen 7:96 en 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, vereist de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur die volledig moet geïnformeerd worden over de voorwaarden van die verrichting en van de belangen van de vennootschap die op het spel staan.

### 10.1.7 Evaluatieprocedure van de raad van bestuur en de comités

Informatie over de belangrijkste kenmerken van het proces voor de beoordeling van de raad van bestuur, van zijn comités en van zijn individuele bestuurders. De raad van bestuur evalueert regelmatig zijn doeltreffendheid en die van zijn comités om te bepalen of (i) de raad van bestuur op een efficiënte manier handelt, (ii) belangrijke vragen op gepaste wijze worden voorbereid en besproken, (iii) elke bestuurder op een constructieve manier bijdraagt tot het overleg en de besluitvorming, en (iv) de samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités overeenstemt met hetgeen gewenst is.

### 10.1.8 Bonus in de vorm van aandelen

Tijdens het boekjaar 2020 heeft de algemene vergadering niet moeten beraadslagen over de toekenning van een dergelijke bonus.

### 10.1.9 Remuneratieverslag

*10.1.9.1 Beschrijving van de tijdens het boekjaar 2020 gehanteerde procedure voor de ontwikkeling van een remuneratiebeleid voor de bestuurders, de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap en het bepalen van hun vergoeding.*

De vennootschap heeft geen andere leiders in de zin van artikel 3:6 §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dan de uitvoerende bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur.

De procedure voor de uitwerking van het remuneratiebeleid voor de bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur die in het boekjaar 2020 gehanteerd werd, is de verderzetting van deze toegepast tijdens de vorige boekjaren.

Het remuneratie- en benoemingscomité blijft op de hoogte van de marktpraktijken en formuleert aanbevelingen aan de raad van bestuur.

*10.1.9.2 Verklaring over het tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar toegepaste remuneratiebeleid van de vennootschap voor de bestuurders de andere leiders en de personen belast met het dagelijks bestuur, die minstens de volgende informatie bevat:*

- a) De basisprincipes van de remuneratie, met aanduiding van het verband tussen remuneratie en prestaties.
  - De remuneratie van de niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders bestaat uit een vaste vergoeding en zitpenningen.
  - De uitvoerende bestuurders ontvangen geen vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur.
  - Voor de personen belast met het dagelijks bestuur heeft Banimmo management- of arbeidsovereenkomsten afgesloten aan marktconforme voorwaarden, specifiek voor elk betrokken afgevaardigde van het dagelijks bestuur.

- b) Het relatieve belang van de verschillende elementen van de remuneratie:
- De niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders ontvangen een vaste vergoeding voor hun mandaat in de raad van bestuur van € 15 000 ex-BTW per jaar (berekend pro rata ingeval van benoeming gedurende het jaar).
  - De leden van het audit- en risicocomité, het benoemings- en remuneratiecomité, het investeringscomité en de onafhankelijke bestuurders ontvangen een zitpenning voor elke vergadering, waarbij het bedrag is vastgelegd op € 1 000 ex-BTW per vergadering. Deze bedragen worden verdubbeld indien men het comité voorzit.
  - Voor de personen gelast met het dagelijks bestuur, voorzien de overeenkomsten een jaarlijkse vaste bruto-remuneratie, samen met een variabele remuneratie die wordt toegekend in functie van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur, en waarvan het bedrag 30% van de jaarlijkse vaste bruto-remuneratie niet overschrijdt.

Het remuneratiebeleid voor het boekjaar dat het voorwerp uitmaakt van dit verslag werd niet gewijzigd, maar het is wel voorzien dat dit voor het volgende boekjaar gewijzigd zal worden.

**10.1.9.3 De criteria voor de evaluatie van de prestaties in het licht van de objectieven, indicatie van de evaluatieperiode en beschrijving van de methodes die worden toegepast om na te zien of aan die prestatiecriteria voldaan is.**

De prestaties van de uitvoerende bestuurders en de personen gelast met het dagelijks bestuur worden geval per geval geëvalueerd, jaarlijks over een periode van een kalenderjaar (van 1 januari tot 31 december), door het benoemings- en remuneratiecomité ("BRC") op basis van de objectieven bepaald door de Raad van Bestuur. Het benoemings- en remuneratiecomité legt zijn advies over de evaluaties en het al dan niet bereiken van de objectieven voor aan de Raad van Bestuur, die de evaluatie van de prestatie t.o.v. de objectieven al dan niet goedkeurt.

- c) De kenmerken van de prestatiegebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven.
- Er zijn geen prestatiegebonden aandelen, aandeelopties of andere rechten om aandelen te verwerven.

**10.1.9.4 Het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de vennootschap of een vennootschap die tot de consolidatiekring van de vennootschap behoort, aan de niet-uitvoerende bestuurders werden toegekend, komt voor 2020 op € 171 476, ex-BTW.**

- d) De informatie omtrent het remuneratiebeleid voor de twee volgende boekjaren.

De vergoedingen worden als volgt uitgesplitst:

in €		Vergoeding toegekend voor deelname aan:					Totaal
		RvB	RBC*	ARC**	IC***	Onafh. Best.	
Onafhankelijk bestuurder	Granvelle Consultants & C° BV	15.000	2.000	6.000		6.000	29.000
Onafhankelijk bestuurder	Access & Partners BV	15.000	2.000	3.000		3.000	23.000
Onafhankelijk bestuurder	Jo(han) De Clercq	15.000			6.000	3.000	24.000
Onafhankelijk bestuurder	Ann Schryvers BV	15.000			3.000		18.000
Onafhankelijk bestuurder	GCA Consult BV	5.476					5.476
Niet-uitvoerend bestuurder	Patronale Real Estate NV	15.000	4.000		3.000		22.000
Niet-uitvoerend bestuurder	Patronale Life NV	15.000		3.000			18.000
Niet-uitvoerend bestuurder	MyLecke NV	15.000			2.000		17.000
Niet-uitvoerend bestuurder	André Bosmans Management BV	15.000					15.000
							<b>171.476</b>

\* Remuneratie- en Benoemingscomité \*\* Audit en Risicocomité \*\*\* Investeringscomité

10.1.9.5 Globaal, bedraagt het bedrag van de remuneraties en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de uitvoerende bestuurders, de andere leiders en de personen gelast met het dagelijks bestuur door de vennootschap of een vennootschap die deel uitmaakt van haar consolidatiekring, € 1 040 518 ex-BTW.

Dit bedrag wordt als volgt uitgesplitst:

- de basisremuneratie bedraagt € 982 539 ex-BTW;
- de variabele remuneratie: € 57 979 ex-BTW;
- pensioen: geen enkel bedrag;
- de overige componenten van de remuneratie zoals de kosten of de waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, waarbij de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen worden toegelicht: € 0.  
Deze remuneratie werd niet ingrijpend aangepast in vergelijking met het door het jaarverslag behandelde boekjaar.
- vergoeding voor einde contract: € 0.

Tijdens het boekjaar 2020 heeft de raad van bestuur geen opties toegekend.

De uitsplitsing per lid van het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur is als volgt:

in €	Lares Real Estate BV CEO vv. Laurent Calonne	Liesbeth Keymeulen BV COO vv. Liesbeth Keymeulen	Aedefficio SRL CDO vv. Damien Darche	Mundovert IRES BV CTO vv. Sven Dumortier
Basisvergoeding	241.596	230.400	300.000	210.543
Variabele vergoeding	20.360	19.922		17.697
Totaal	261.956	250.322	300.000	228.240

10.1.9.6 Voor de personen gelast met het dagelijks bestuur, voorzien de contractuele bepalingen in geval van vertrek een opzegperiode die 12 maanden niet overschrijdt of een daarmee overeenstemmende vergoeding van 12 maanden maximum, en ze voorzien het recht op terugvordering van de toegekende variabele vergoeding.

## 10.2 Verscheidenheid binnen de raad van bestuur

Banimmo ziet er nauwgezet op toe dat de samenstelling van de raad van bestuur representatief is.

Dit criterium maakt deel uit van de criteria die in beschouwing worden genomen bij de benoeming van nieuwe bestuurders.

Op 31 december 2020 zijn er 7 mannelijke en 3 vrouwelijke bestuurders.



### 10.3 Regels ter voorkoming van marktmisbruik

In overeenstemming met het Corporate Governance Charter is David Diaz (Legal Advisor Patronale Life NV) de Compliance Officer van Banimmo. De Compliance Officer ziet met name toe op de naleving van de gedragsregels, meldings- en aangifteplichten met betrekking tot transacties van aandelen van de vennootschap door leidinggevende personen, werknemers of personen die er nauw mee verwant zijn, teneinde marktmisbruik te voorkomen.

#### 10.3.1 Toezicht op uitgevoerde transacties op Banimmo-aandelen

De Compliance Officer dient de lijst op te stellen en bij te houden van de personen die toegang hebben tot informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft. Hij dient te zorgen dat de betrokkenen in kennis worden gesteld van hun vermelding op deze lijst.

Bovendien dient de Compliance Officer ervoor te zorgen dat de raad van bestuur zogenaamde “Gesloten Periodes” en de “Verboden Periodes” bepaalt, waarbinnen het verboden is transacties uit te voeren op de (met inbegrip van afgeleide) financiële instrumenten van Banimmo, voor de leidinggevende personen van Banimmo, de werknemers van Banimmo, voor elke andere persoon die voorkomt op hogervermelde lijst, alsook voor elke persoon die er nauw mee verwant is. Het gaat om de volgende “Gesloten Periodes” en “Verboden Periodes”:

- “Gesloten Periode”: de periode van 30 kalenderdagen die voorafgaat aan de bekendmaking van de jaar-, halfjaar- en in voorkomend geval kwartaalresultaten van de vennootschap.
- “Verboden Periode”: elke periode die begint op het moment waarop de vennootschap de FSMA inlicht van haar beslissing op de publicatie van voorwetenschap uit te stellen in overeenstemming met de wet, en die eindigt op het moment waarop die voorwetenschap bekend is gemaakt of niet meer relevant is.

Op het einde van elk boekjaar deelt de raad van bestuur de hierboven vermelde “Gesloten Periode” voor het volgende boekjaar mee.

#### 10.3.2 Beperkingen op transacties uitgevoerd door leidinggevende personen of werknemers

De leidinggevende personen binnen Banimmo of de werknemers van Banimmo die van plan zijn transacties uit te voeren op financiële instrumenten of afgeleide financiële instrumenten (derivaten) van Banimmo moeten de Compliance Officer hiervan schriftelijk (post, e-mail) in kennis stellen. De Compliance Officer zal hiertoe toestemming verlenen of weigeren bij schriftelijke beslissing binnen 48 uur na ontvangst van de aanvraag. De transactie moet binnen vijf werkdagen na ontvangst van de toestemming worden uitgevoerd. De Compliance Officer die zelf van plan is transacties uit te voeren op financiële instrumenten of afgeleide financiële instrumenten van Banimmo moet de raad van bestuur hiervan schriftelijk (post, e-mail) in kennis stellen.

De leidinggevende personen moeten bevestigen dat de transactie uiterlijk vijf werkdagen daarna werd uitgevoerd.

De leidinggevende personen of werknemers moeten vervolgens aan de Compliance Officer de realisatie van de transactie bevestigen binnen de 2 daaropvolgende kalenderdagen.

De leidinggevende personen of elke met hen nauw verwante persoon moeten eveneens de FSMA in kennis stellen van de transacties in financiële instrumenten (met inbegrip van afgeleide) van Banimmo die voor eigen rekening worden uitgevoerd. De hierboven bedoelde informatieplicht moet uiterlijk binnen 3 werkdagen na het uitvoeren van de transactie worden nageleefd.

### 10.4 Regels ter voorkoming van belangenconflicten

Bij weten van Banimmo, en met uitzondering van de verrichtingen die eventueel vermeld zijn in het jaarverslag (in toepassing van de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), hebben de bestuurders geen persoonlijk belang, ook niet van vermogensrechtelijke aard, waardoor een conflictsituatie ten opzichte van de vennootschap kan ontstaan.

De raad van bestuur van Banimmo ziet toe op de naleving van de procedures voorzien in artikel 7:96 van

het Wetboek van vennootschappen en verenigingen betreffende belangenconflicten in de raad van bestuur. Overeenkomstig het Corporate Governance Charter is voor elke verrichting tussen enerzijds de vennootschap en haar dochterondernemingen, en anderzijds elke bestuurder of elk lid van het collegiaal orgaan voor dagelijks bestuur - al dan niet bedoeld in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen -, de voorafgaande goedkeuring vereist van de raad van bestuur die volledig op de hoogte moet worden gebracht van de bepalingen en voorwaarden van de verrichting, alsook van de belangen van de vennootschap die op het spel staan. Tijdens het boekjaar 2020, met uitzondering van de verrichtingen die eventueel vermeld zijn in het jaarverslag (in toepassing van de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), was voor geen enkele andere verrichting de voorafgaande goedkeuring van de raad van bestuur vereist.

## 11 MILIEU

Bij elke aankoop wordt stelselmatig rekening gehouden met de milieuaspecten in verband met de materiële vaste activa van de vennootschap, aan de hand van de voorafgaande “due diligence” en eventuele ontvangen waarborgen. Voor alle opgelijste milieurisico’s worden voorzieningen aangelegd in de rekeningen van de vennootschap.

Zo was er ook een specifieke voorziening aangelegd in verband met de milieurisico’s verbonden aan de Albert Building in Antwerpen, het gebouw dat in 2006 werd verkocht. Dit is de enige voorziening die de vennootschap boekte om een milieurisico te dekken. Deze voorziening werd al gedeeltelijk benut.

## 12 BIJZONDERE BEPALINGEN DIE EEN EFFECT KUNNEN HEBBEN BIJ EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD OP DE VENNOOTSCHAP

Er zijn geen aandeelhoudersovereenkomsten.

## 13 DIVIDEND

Gelet op het negatief resultaat over het boekjaar zal de raad van bestuur de Algemene Vergadering voorstellen om geen dividend uit te keren.

## 14 KWIJTING AAN DE COMMISSARIS

Aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders zal worden voorgesteld om kwijting te verlenen aan de commissaris voor de uitvoering van zijn mandaat tijdens het boekjaar dat op 31 december 2020 afgesloten werd.

## 15 VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DE DESKUNDIGHEID OP HET GEBIED VAN BOEKHOUDING EN AUDIT VAN MINSTENS EEN LID VAN HET AUDITCOMITÉ

In overeenstemming met artikel 3:6 §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bevestigt de vennootschap de onafhankelijkheid en de deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit van minstens één lid van het auditcomité sinds zijn nieuwe samenstelling op 22 november 2018.

## 16 GEGEVENS BETREFFENDE HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

## 17 VERANTWOORDING VAN DE TOEPASSING VAN DE BOEKHOUDREGELS IN DE CONTINUÏTEIT

De raad van bestuur neemt akte van het artikel 3:6, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen: "Het jaarverslag bevat een verantwoording van de toepassing van de boekhoudregels ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van boekjaar blijkt."

Uit de balans op 31 december 2020 blijkt een verlies, net als voor het boekjaar op 31 december 2019.

Bijgevolg is artikel 3:6, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing.

De raad van bestuur beslist dat de toepassing van de boekhoudregels inzake continuïteit behouden kunnen blijven omdat de vennootschap financiële en operationele vooruitzichten heeft.

Zo heeft Patronale Life, meerderheidsaandeelhouder, twee kredietlijnen toegestaan voor een totaal bedrag van € 27,5 miljoen voor financiering van de lopende projecten. Via een private plaatsing werd voor € 50 miljoen aan obligatieleningen geplaatst.

Anderzijds werden verschillende projecten opgestart waar voor één de verkoop reeds werd getekend en voor een andere een belangrijke huurovereenkomst werd afgesloten.

Rekening houdend met bovenvermelde vooruitzichten, beslist de raad van bestuur dat de toepassing van de boekhoudregels in continuïteit gehandhaafd kan blijven.

## 18 BELANGENCONFLICTEN EN GELIJKGESTELDE VERRICHTINGEN

In 2020 waren de volgende verrichtingen het voorwerp van de procedure voorzien in de artikelen 7:96 of 7:97 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen:

### 18.1 Aflossing Bond en brugfinanciering door Patronale Life

Uittreksel van de notulen van de raad van bestuur dd. 17 februari 2020 die het volgende bepaalt:

In antwoord op een uitdrukkelijke vraag van Banimmo voor het bekomen van een gedeeltelijke financiering voor de terugbetaling van de Bond (€ 45.661.500 incl. interesten) met vervaldag op 19 februari 2020, en dit in afwachting van het bekomen van een mogelijke bankfinanciering, wordt door Patronale Life NV een brugfinanciering aan Banimmo voorgesteld voor een bedrag van € 28.000.000 met vervaldag 31 maart 2020 (maximaal verlengbaar tot 30 juni 2020) aan een jaarlijkse rentevoet van 3,75%, volgens de modaliteiten van de term sheet in bijlage 1.

Het saldo van de Bond zal door eigen middelen van Banimmo terugbetaald worden.

Mevrouw Annette Vermeiren leest het Advies van het Comité van drie onafhankelijke bestuurders dd. 17 februari 2020 door (bijlage 2) met betrekking tot voormeld voorstel van brugfinanciering van Patronale Life NV. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de beschrijving van de voorgenomen beslissing of verrichting, de bedrijfsmatige voor- en nadelen alsmede de vermogensrechtelijke gevolgen. Als conclusie formuleert het Comité van drie onafhankelijke bestuurders een positief advies aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het afsluiten van de financieringsovereenkomst met Patronale Life NV volgens de modaliteiten vervat in voormelde term sheet (bijlage 1).

Beslissing : De Raad van Bestuur beslist, met eenparigheid van stemmen, om :

- het Advies van het Comité van drie onafhankelijke bestuurders dd. 17 februari 2020 (bijlage 2) goed te keuren ; en
- tot het afsluiten van de financieringsovereenkomst met Patronale Life NV over te gaan, volgens de modaliteiten van de term sheet (bijlage 1).

Uittreksel van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 17 februari 2020 die het volgende bepaalt:

Gelet op de voorgaande overwegingen oordeelt het Comité van onafhankelijke bestuurders dat het afsluiten van de financieringsovereenkomst conform de modaliteiten van de Term Sheet in bijlage niet van aard is om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert. Het stelt de vennootschap in staat om haar verbintenissen voor de terugbetaling van de Bond met vervaldag 19/2/2020 na te komen, en dit in afwachting van het bekomen van een mogelijke bankfinanciering die kadert binnen de realisatie van het goedgekeurde Management Business Plan. Het Comité formuleert bijgevolg een positief advies aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het afsluiten van de financieringsovereenkomst volgens de modaliteiten vervat in de Term Sheet in bijlage.

### 18.2 Herfinanciering van de brugfinanciering van Patronale Life (28 miljoen euro)

Uittreksel van de notulen van de raad van bestuur dd. 29 juni 2020 die het volgende bepaalt:

Op de Raad van Bestuur van 12 mei 2020 werd beslist, gezien het lauwe enthousiasme van de banken om de bestaande portefeuille te financieren, om een standpunt in te nemen om de bestaande brugfinanciering van Patronale Life te verlengen verder dan 30 juni 2020. Daartoe werd een comité van drie onafhankelijke bestuurders samengesteld.

Mevrouw Annette Vermeiren leest het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 29 juni 2020 door (bijlage 4) met betrekking tot het

voorstel van verlenging van de brugfinanciering van Patronale Life NV (28 miljoen euro) tot 15 oktober 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet in bijlage 5. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de beschrijving van de voorgenomen beslissing of verrichting, de bedrijfsmatige voor- en nadelen alsmede de vermogensrechtelijke gevolgen. Het comité oordeelt dat de verlenging van de brugfinanciering de enig mogelijke oplossing is op korte termijn in afwachting van een noodzakelijke structurele oplossing op middellange termijn. Het comité is ook van mening dat de voorwaarden van voormelde Term Sheet niet van aard zijn om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid.

Als conclusie formuleert het comité van onafhankelijke bestuurders een positief advies aan de Raad van Bestuur om de brugfinanciering van Patronale Life NV (28 miljoen euro) nog éénmalig te verlengen tot uiterlijk 15 oktober 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet (bijlage 5). Het comité is ook van oordeel dat Banimmo onmiddellijk werk dient te maken van het vinden van een structurele financiering op middellange termijn ter vervanging van de brugfinanciering.

Beslissing: De Raad van Bestuur beslist, met eenparigheid van stemmen, om :

- het advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders dd. 29 juni 2020 (bijlage 4) goed te keuren ; en
- de brugfinanciering van Patronale Life NV (28 miljoen euro) éénmalig te verlengen tot 15 oktober 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet (bijlage 5).

Uittreksel van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 29 juni 2020 die het volgende bepaalt:

Gelet op de voorgaande overwegingen oordeelt het Comité van onafhankelijke bestuurders dat de tijdelijke verlenging van de brugfinanciering aan dezelfde voorwaarden en het afsluiten van desbetreffende financieringsovereenkomst conform de modaliteiten van de Term Sheet in bijlage niet van aard is om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de

vennootschap voert. Het stelt de vennootschap in staat om haar vermogensstructuur in stand te houden en de verbintenissen in het kader van haar Management Business Plan na te komen, en dit in afwachting van het realiseren van een structurele financiering op MLT (o.m. uitgifte van een Bond) en dit tegen uiterlijk 15/10/2020.

Het Comité is dan ook van oordeel dat Banimmo NV onmiddellijk werk dient te maken van het vinden van een structurele financiering op MLT, zoals hiervoor vermeld, ter vervanging van de brugfinanciering. Het Comité formuleert een positief advies aan de Raad van Bestuur om de brugfinanciering nog éénmalig te verlengen tot uiterlijk 15 oktober 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet in bijlage.

Uittreksel van de notulen van de raad van bestuur dd. 12 oktober 2020 die het volgende bepaalt:

Op de Raad van Bestuur van 26 augustus 2020 werd beslist om een standpunt in te nemen mbt. de verhoging en de verlenging van de 28 miljoen euro brugfinanciering van Patronale Life NV verder dan 15 oktober 2020 en dit in afwachting van een voorstel van structurele financiering op middellange termijn (uitgifte van een bond door Banimmo ten bedrage van 110 miljoen euro met gefaseerde uitgifte-tranches, call-opties, een looptijd tot 5 à 7 jaar en een ingeschatte rentevoet van 4,75 %).

Daartoe werd een comité van drie onafhankelijke bestuurders samengesteld dat door de onafhankelijke expert Finajuris bijgestaan wordt.

Op 21 september 2020 heeft de raad van bestuur van Patronale Life NV voorgesteld om een nieuw overbruggingskrediet van 40 miljoen euro aan Banimmo te verlenen vanaf 15 oktober 2020 tot 15 december 2020 teneinde (i) de bestaande brugfinanciering (28 miljoen euro) terug te betalen en (ii) de cashbehoefte van Banimmo tijdens deze periode te overbruggen.

Mevrouw Annette Vermeiren leest het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 12 oktober 2020 door (bijlage 1) met betrekking tot voormeld voorstel van nieuw overbruggingskrediet van Patronale Life NV (40 miljoen euro) conform de modaliteiten

vervat in de Term Sheet in bijlage 2. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de beschrijving van de voorgenomen beslissing of verrichting, de bedrijfsmatige voor- en nadelen alsmede de vermogensrechtelijke gevolgen. Het comité oordeelt dat het afsluiten van dit nieuw overbruggingskrediet de enig mogelijke oplossing is op korte termijn in afwachting van een noodzakelijke structurele financiering op middellange termijn. Het comité is ook van mening dat de voorwaarden van voormelde Term Sheet niet van aard zijn om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert.

Het comité van onafhankelijke bestuurders heeft een positief advies geformuleerd aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het afsluiten van een nieuw overbruggingskrediet ad 40 miljoen euro (voorheen 28 miljoen euro) vanaf 15 oktober 2020 tot 15 december 2020 conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet (bijlage 2).

Beslissing: Gebaseerd op het positief advies van het comité van drie onafhankelijke bestuurders dd. 12 oktober 2020 (bijlage 1), beslist de Raad van Bestuur, met eenparigheid van stemmen, tot het afsluiten van een nieuw overbruggingskrediet (40 miljoen euro) met Patronale Life NV over te gaan, vanaf 15 oktober 2020 tot 15 december 2020, conform de modaliteiten vervat in de Term Sheet (bijlage 2).

Uittreksel van het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders dd. 12 oktober 2020 die het volgende bepaalt:

Gelet op de voorgaande overwegingen en het verslag van de onafhankelijke expert, oordeelt het Comité van onafhankelijke bestuurders dat het afsluiten van de leningsovereenkomst niet van aard is om de vennootschap een nadeel te berokkenen dat kennelijk onrechtmatig is in het licht van het beleid dat de vennootschap voert.

Het Comité formuleert bijgevolg een positief advies aan de Raad van Bestuur met betrekking tot het afsluiten van de leningsovereenkomst, volgens de condities vervat in de term sheet zoals hoger weergegeven.

Opgemaakt te Brussel op 24 maart 2021.



# FINANCIËLE STATEN



Financiële staten	56
Geconsolideerde resultatenrekening	57
Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat	58
Geconsolideerde balans	59
Geconsolideerd overzicht van de kasstromen	61
Geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen	64
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	65
Verslag van de commissaris	136
Jaarrekening onder verkorte versie van Banimmo	141



## GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING

(in € 000)	Toelich- tingen	2020	2019
Huuropbrengsten	19	3 294	3 758
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	-	500
Opbrengsten van bestellingen in uitvoering	20	-	-
<b>Opbrengsten uit de voortgezette activiteiten</b>		<b>3 294</b>	<b>4 258</b>
Kosten van verhuring	19	- 550	- 539
Kostprijs van verkochte gebouwen in voorraad	20	-	- 537
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	20	-	-
<b>Kosten van de voortgezette activiteiten</b>		<b>- 550</b>	<b>- 1 076</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>2 744</b>	<b>3 182</b>
Erelonen en beheersvergoedingen		6	19
Netto resultaat op verkochte vastgoedbeleggingen	20	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	21	377	- 1 081
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	21	3 381	1 603
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten		- 427	- 394
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	22	-	-
Andere operationele (kosten)/opbrengsten	22	- 981	- 822
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>5 100</b>	<b>2 507</b>
Administratieve kosten	23	- 3 141	- 4 280
Andere inkomsten		-	-
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>1 959</b>	<b>- 1 773</b>
Financiële kosten	25	- 2 652	- 3 022
Financiële opbrengsten	25	269	246
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten		- 37	- 9
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	- 185	199
Afschrijvingen (toevoeging/terugneming) op deelnemingen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	-	-
Netto resultaat op de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	20	-	-
Resultaat op andere financiële activa	25	- 461	417
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>- 1 107</b>	<b>- 3 942</b>
Belastingen	26	- 148	- 429
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR - VOORTGEZETTE ACTIVITEITEN</b>		<b>- 1 255</b>	<b>- 4 371</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten	36	- 280	1 643
<b>NETTO RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>- 1 535</b>	<b>- 2 728</b>
Toewijsbaar aan:			
- Aandeelhouders van de vennootschap		- 1 642	- 2 727
- Minderheidsbelangen		107	- 1
Resultaat per aandeel en na verwatering toekomend aan de aandeelhouders (in euro per aandeel)		- 0,14	- 0,24

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

(in € 000)	2020	2019
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>- 1 535</b>	<b>- 2 728</b>
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte componenten	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globale resultaat die in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Andere rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekte elementen	-	-
Uitgestelde belastingen	-	-
<b>Andere componenten van het globale resultaat die niet in de resultatenrekening van de toekomstige periodes kunnen geherklasseerd worden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	<b>- 1 535</b>	<b>- 2 728</b>
Toewijsbaar aan:		
- Aandeelhouders van de vennootschap	- 1 642	- 2 727
- Minderheidsbelangen	107	- 1

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2020.

## GECONSOLIDEERDE BALANS

(in € 000)	Toelich- tingen	2020	2019
<b>ACTIVA</b>			
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>			
Vastgoedbeleggingen	6	42 311	27 716
Materiële vaste activa	7	457	526
Immateriële vaste activa		160	195
Gebruiksrechten van leasingcontracten	12	5 616	5 987
Participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	8	5 036	5 221
Uitgestelde belastingactiva		-	-
Langlopende financiële activa	9	4 556	4 614
Handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	10	1 707	1 637
<b>TOTAAL LANGLOPENDE ACTIVA</b>		<b>59 843</b>	<b>45 896</b>
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>			
Gebouwen in voorraad	11	56 395	57 863
Kortlopende financiële activa	9	1 069	987
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	10	5 001	5 435
Kortlopende belastingvorderingen		94	110
Kas en kasequivalenten	13	19 160	22 565
<b>TOTAAL KORTLOPENDE ACTIVA</b>		<b>81 719</b>	<b>86 960</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>141 562</b>	<b>132 856</b>

(in € 000)	Toelich- tingen	2020	2019
<b>EIGEN VERMOGEN</b>			
Kapitaal	14	30 000	30 000
Geconsolideerde reserves		14 269	15 911
<b>Eigen vermogen deel de groep</b>		<b>44 269</b>	<b>45 911</b>
Minderheidsbelangen		340	232
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>44 609</b>	<b>46 143</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>			
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
Langlopende financiële schulden	15	77 995	14 982
Langlopende voorzieningen	17	1 169	1 251
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van lea-singcontracten		6 253	6 911
Handelsschulden en andere langlopende schulden	18	-	2 801
<b>TOTAAL LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>85 417</b>	<b>25 945</b>
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>			
Kortlopende financiële schulden	15	1 276	51 141
Kortlopende belastingschulden		195	155
Kortlopende voorzieningen	17	29	29
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van lea-singcontracten		658	689
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18	9 378	8 754
<b>TOTAAL KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>11 536</b>	<b>60 768</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN EN EIGEN VERMOGEN</b>		<b>141 562</b>	<b>132 856</b>

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2020.

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN

(in € 000)	Toelich- tingen	2020	2019
<b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			
<b>NETTO RESULTAAT VAN DE GROEP</b>		<b>- 1 642</b>	<b>- 2 727</b>
<b>NETTO RESULTAAT AANDEEL DERDEN</b>		<b>107</b>	<b>- 1</b>
- Belastingen	26	148	429
- (Winst) / verlies uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	20	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	20	-	-
- (Winst) / verlies uit de verkoop van gebouwen in voorraad	20	-	37
- (Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (1)	21	- 377	1 081
- Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten (2)	12	426	394
- (Winst) / verlies op de reële waarde van andere financiële activa (3)	9	461	- 995
- (Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad (4)	21	- 3 381	- 1 603
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen		-	-
- (Terugneming van) waardeverminderingen op financiële activa		-	578
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	7	17	78
- Afschrijvingen op immateriële vaste activa		62	57
- Lineaire spreiding van huurinkomsten en huurkosten van ge-bouwen		- 258	- 726
- Aandeel in het verlies (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures (5)	8	185	- 199
- Resultaat van de beëindigde activiteiten (6)	36	280	- 1 818
- (Terugneming van) waardeverminderingen op vorderingen op geassocieerde deelnemingen en joint ventures	25	-	- 53
- Interestkosten	25	2 688	3 084
- Rentebaten en ontvangen dividenden	25	- 268	- 246
- (Winst) / verlies op de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten	25	-	-
<b>NETTO RESULTAAT VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET WERKKAPITAAL</b>		<b>- 1 552</b>	<b>- 2 630</b>
<i>Wijzigingen van het werkkapitaal</i>			
Investeringsuitgaven in gebouwen in voorraad (7)		- 3 140	- 3 149
Ontvangsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad		-	500
Handelsvorderingen en andere vorderingen		343	600
Handelsschulden en andere schulden		- 192	667
Voorzieningen		- 82	- 55
<b>KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>- 3 071</b>	<b>- 1 437</b>
Betaalde belastingen		- 121	- 805
Ontvangen belastingen		29	1
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>- 3 163</b>	<b>- 2 241</b>

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE KASSTROMEN (VERVOLG)

(in € 000)	Toelich- tingen	2020	2019
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>			
Investeringsuitgaven in vastgoedbeleggingen (8)		- 8 214	- 964
Ontvangsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen		-	-
Aankoop van materiële vaste activa		- 3	8
Aankoop van immateriële vaste activa		- 27	- 38
Kapitaalverhoging van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	- 281
Aankoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-
Verkoop van geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-
Ontvangen dividenden van financiële activa		180	104
Opbrengsten van de verkoop van beëindigde activiteiten		-	18 849
Leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures		- 433	- 379
Terugbetaling van leningen toegestaan aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures		-	-
Andere		-	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>- 8 497</b>	<b>17 299</b>
<b>KASSTROOM UIT DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>			
Nettoverhoging (- vermindering) van de kredietlijn		-	-
Nieuwe leningen (9)		38 600	7 000
Terugbetaling van leningen (9)		- 30 300	- 500
Uitgifte van obligaties (na aftrek van kosten) (10)		49 944	-
Terugbetaling van obligaties (10)		- 43 800	- 200
Terugbetaling van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten (3)		- 689	- 673
Betaalde interesten		- 3 985	- 2 645
Ontvangen/(betaalde) interesten uit afgeleide financiële instrumenten		-	-
Andere ontvangen interesten		37	176
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders		-	-
<b>NETTO KASMIDDELEN UIT (VOOR) DE FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>9 807</b>	<b>3 158</b>
<b>Netto schommeling van de kas en de kasequivalenten</b>		<b>- 3 405</b>	<b>15 586</b>
Toestand van de kas en de kasequivalenten begin van het jaar	13	22 565	6 979
Toestand van de kas en de kasequivalenten einde van het jaar	13	19 160	22 565

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2020.

Voor 2020:

- (1) De rubriek "(Winst) / verlies op de reële waarde van vastgoedbeleggingen" betreft de gebouwen NETWORKS Forest, Da Vinci H3 en de gebouwen NETWORKS Gent One & Two (zie toelichting 6).
- (2) De rubrieken "Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten" en "Terugbetalingen van schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" betreffen de toepassing van de nieuwe norm IFRS 16 (zie toelichting 12).
- (3) De rubriek "(Winst) / verlies op de reële waarde van andere financiële activa" betreft de waardering van de vastgoedcertificaten Atlantic House (zie toelichting 9).
- (4) De rubriek "(Terugneming van) waardeverminderingen op gebouwen in voorraad" betreft de gebouwen: Bâle, Da Vinci H2, SDEC Charleroi, Raket 40, Da Vinci H5 en NETWORKS NØR (zie toelichtingen 11 en 21).
- (5) De rubriek "Aandeel in het verlies / (de winst) van geassocieerde deelnemingen en joint ventures" betreft het resultaat van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop en van de joint venture MC<sup>2</sup> Development (zie toelichting 8).
- (6) De rubriek "Resultaat van beëindigde activiteiten" betreft de verrichtingen van de beëindigde activiteit Golf Hotel de Chantilly (zie toelichting 36).
- (7) De rubriek "Investeringsuitgaven op gebouwen in voorraad" betreft voornamelijk de ontwikkeling van het gebouw NETWORKS NØR (voorheen North Plaza) en de studie voor de ontwikkeling van het gebouw NETWORKS Gent fase 2 (zie toelichting 11).
- (8) De rubriek "Investeringsuitgaven op vastgoedbeleggingen" betreft voornamelijk de ontwikkeling van de gebouwen NETWORKS Gent One & Two (zie toelichting 6).
- (9) De rubrieken "Nieuwe leningen" en "Terugbetaling van leningen" stemmen overeen met de leningen toegekend door Patronale Life (zie toelichting 15).
- (10) De rubriek "Uitgifte van obligaties" stemt overeen met de nieuwe uitgifte van obligaties, waarop voornamelijk werd ingetekend door Patronale Life (zie toelichting 15).
- (11) De rubriek "Terugbetaling van obligaties" stemt overeen met de terugbetaling op vervaldag van de obligatie-uitgifte van februari 2015 (zie toelichting 15).

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE MUTATIES IN HET EIGEN VERMOGEN

(in € 000)	Toelich- tingen	Kapitaal	Reserves ver- bonden aan het kapitaal	Eigen aandelen	Geconso- lideerde reserves	Winst en verlies recht- streeks onder het eigen ver- mogen geboekt	Totaal van het eigen vermo- gen deel groep	Aandeel derden	Totaal van het gecon- solideer- de eigen vermo- gen
<b>SALDO PER 1 JANUARI 2018</b>		79 500	392	- 1 843	- 23 912	-	54 137	-	54 137
Resultaat van het boekjaar 2018		-	-	-	- 5 498	-	- 5 498	-	
Andere		-	-	-	- 1	-	- 1	-	
<b>SALDO PER 31 DECEMBER 2018</b>		79 500	392	- 1 843	- 29 411	-	48 638	-	48 638
Resultaat van het boekjaar 2019		-	-	-	- 2 727	-	- 2 727	- 1	
Acquisities aandeel derden in eigen vermogen van verbon- den ondernemingen		-	-	-	-	-	-	233	
Kapitaalvermindering door opslorping verliezen		- 49 500			49 500	-	-	-	
Andere		-	-	-	-	-	-	-	
<b>SALDO PER 31 DECEMBER 2019</b>		30 000	392	- 1 843	17 362	-	45 911	232	46 143
Resultaat van het boekjaar 2020		-	-	-	- 1 642	-	- 1 642	107	
Andere		-	-	-	-	-	-	1	
<b>SALDO PER 31 DECEMBER 2020</b>		30 000	392	- 1 843	15 720	-	44 269	340	44 609

De toelichtingen 1 tot 36 maken integraal deel uit van de geconsolideerde IFRS staten per 31 december 2020.



# TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

## TOELICHTING 1: ALGEMENE INFORMATIE

Banimmo is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. De vennootschap werd op 5 september 2002 naar Luxemburgs recht opgericht voor een onbepaalde duur onder de benaming “GP Beta Holding Company SA”. Zij werd een vennootschap naar Belgisch recht na de wijziging van haar statuten en het overbrengen van haar maatschappelijke zetel naar België op 16 maart 2007. Naar aanleiding van de fusies door opslorping met de vennootschap Banimmo Real Estate NV en de vennootschap Ad Valore Invest SA, op 16 mei 2007, heeft de vennootschap de maatschappelijke benaming “Banimmo NV” aangenomen. De maatschappelijke zetel van Banimmo NV is gevestigd aan de Bischoffsheimlaan 33 te 1000 Brussel. De vennootschap is beursgenoteerd op de NYSE Euronext markt in Brussel. Sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, als gevolg van haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten op alle aandelen in omloop van Banimmo, 62,47% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen. Zo volgt Patronale Life de groep Affine op als referentieaandeelhouder (zie toelichting 33).

Het verjongde Banimmo is een innovatieve speler, gericht op de behoeften van de toekomstige gebruikers van haar gebouwen en met de ambitie om de nieuwe trends die een revolutie teweeg zullen brengen in de vastgoedsector op te volgen.

Haar strategie is gebaseerd op productdifferentiatie, inzicht in de klant, servicegerichte omgevingen, missiegedreven acties en transparante communicatie.

De vastgoedportefeuille omvat op heden 38.459 m<sup>2</sup> aan verhuurde oppervlakte en een te ontwikkelen reserve van ongeveer 281.000 m<sup>2</sup>.

De geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020, de bijlagen inbegrepen, opgesteld volgens de IFRS-normen (“International Financial Reporting Standards”), werd door de raad van bestuur goedgekeurd op 24 maart 2021 en wordt voorgelegd aan de algemene aandeelhoudersvergadering op 11 mei 2021.

## TOELICHTING 2: SAMENVATTING VAN DE BELANGRIJKSTE BOEK- HOUDKUNDIGE NORMEN

De belangrijkste boekhoudkundige normen toegepast bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening worden hierna beschreven. Behoudens andersluidende vermelding werden deze normen consistent toegepast in alle voorgaande boekjaren.

### A. Algemene beginselen en IFRS-conformiteitsverklaring

De geconsolideerde financiële staten van Banimmo per 31 december 2020 zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen zoals ze door de Europese Unie goedgekeurd en op die datum gepubliceerd zijn, met name de normen gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (“IASB”) en de interpretaties gepubliceerd door het IFRIC (“International Financial Reporting Interpretations Committee”).

Deze bepalingen stemmen overeen met de normen en interpretaties die door de IASB werden gepubliceerd en door de Europese Unie goedgekeurd zijn op 31 december 2020.

Deze geconsolideerde financiële staten werden opgesteld op basis van het principe van de waardering van de elementen van de balans aan hun historische aankoopprijs, met uitzondering van de activa en passiva, desgevallend, gewaardeerd aan reële waarde.

De opstelling van de financiële staten volgens de IFRS vereist een aantal bepalende boekhoudkundige ramingen. Het management dient eveneens een oordeel te vellen bij de toepassing van de boekhoudkundige methodes van de Groep. De domeinen die op het vlak van beoordeling of complexiteit moeilijker waren of waarvoor de hypothesen en ramingen significant zijn voor de geconsolideerde financiële staten worden belicht onder toelichting 4.

### **Standaarden, wijzigingen aan normen en interpretaties die de Europese Unie goedgekeurde en die sedert 2020 van toepassing zijn**

Verschillende andere aanpassingen en interpretaties treden voor het eerst in werking in 2020, maar hebben geen impact op de geconsolideerde financiële staten van de Groep. De groep heeft geen normen, interpretaties of aanpassingen vroegtijdig toegepast, die gepubliceerd werden maar noch niet in werking traden.

Volgende wijzigingen aan de normen en interpretaties zijn verplicht van toepassing vanaf het boekjaar 2020:

- Aanpassing van IAS 1 – “Presentatie van de jaarrekening”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vervroegde toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 8 – Boekhoudmethodes, wijziging in boekhoudkundige schattingen en fouten”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 10 – “Gebeurtenissen na de rapporteringsperiode”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 34 – “Tussentijdse financiële verslaggeving”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 37 – “Provisies, voorwaardelijke passiva en activa”, genoemd “Wijziging van de definitie van de term ‘significant’” - gepubliceerd door de IASB op 31 oktober 2018 en goedgekeurd door de EU op 29 november 2019 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IAS 39 – “Financiële instrumenten”: verwerking en waardering, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten – fase 1” - gepubliceerd door de IASB op 26 september 2019 en goedgekeurd door de EU op 15 juni 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IFRS 3 – “Bedrijfscombinaties”, genoemd “Definitie van een bedrijf” - gepubliceerd door de IASB op 22 oktober 2018, goedgekeurd door de EU op 21 april 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020;
- Aanpassing van IFRS 7 – “Financiële instrumenten”: te verstrekken informatie, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten – fase 1” - gepubliceerd door de IASB op 26 september 2019 en goedgekeurd door de EU op 15 juni 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IFRS 9 – “Financiële instrumenten”, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten – fase 1” - gepubliceerd door de IASB op 26 september 2019 en goedgekeurd door de EU op 15 juni 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2020 (vroegtijdige toepassing mogelijk);
- Aanpassing van IFRS 16 – “Leasingcontracten” - gepubliceerd door de IASB op 28 mei 2020, goedgekeurd door de EU op 9 oktober 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 juni 2020.

### **Standaarden, wijzigingen van normen en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie, maar nog niet van kracht:**

De nieuwe normen en aanpassingen en interpretaties die werden gepubliceerd maar die nog niet in werking getreden zijn op de datum van publicatie van de financiële staten van de groep zijn hieronder beschreven. De groep heeft de intentie deze normen en interpretaties desgevallend toe te passen vanaf hun toepassingsdatum.

- Aanpassing van IFRS 4 – “Verzekeringscontracten”, genoemd “Verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor de toepassing van IFRS 9 » - gepubliceerd door de IASB op 25 juni 2020 en goedgekeurd door de EU op 16 december 2020 en van toepassing op Europees niveau vanaf de boekjaren die starten op 1 januari 2021.

De Groep Banimmo heeft ervoor gekozen om deze standaarden en interpretaties goedgekeurd door de Europese Unie niet vervroegd toe te passen, vóór de datum van inwerkingtreding. Die normen, wijzigingen en interpretaties zouden, rekening houdend met het patrimonium en de aard van de huidige operaties van Banimmo, geen significante invloed moeten hebben op de geconsolideerde rekeningen.

### Standaarden, wijzigingen aan de normen en interpretaties die nog niet goedgekeurd zijn door de Europese Unie:

- IFRS 14 – “Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering” – gepubliceerd door de IASB op 30 januari 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- IFRS 17 – “Verzekeringscontracten” – gepubliceerd door de IASB op 18 mei 2017 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 1 – “Presentatie van de jaarrekening”, genoemd “Onderverdeling van passiva naar kortlopende en langlopende” - gepubliceerd door de IASB op 23 januari 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 16 – “Immateriële vaste activa”, genoemd “Inkomen voorafgaand aan voorzien gebruik” - gepubliceerd door de IASB op 14 mei 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 28 – « Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint-ventures”, genoemd “Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of een joint-venture” - gepubliceerd door de IASB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 37 – “Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa”, genoemd “Verlieslatende contracten – Kosten voor uitvoering van het contract” - gepubliceerd door de IASB op 14 mei 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 39 – « Financiële instrumenten: verwerking en waardering”, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten – fase 2” - gepubliceerd door de IASB op 27 augustus 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IAS 41 – “Landbouw”, genoemd “Jaarlijkse verbeteringen” - gepubliceerd door de IASB op 14 mei 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 1 – “Eerste toepassing van de internationale normen voor financiële informatie”, genoemd “Jaarlijkse verbeteringen” - gepubliceerd door de IASB op 14 mei 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 3 – “Bedrijfscombinaties”, genoemd « Definitie van een bedrijf” - gepubliceerd door de IASB op 14 mei 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 4 – “Verzekeringscontracten: verwerking en waardering”, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten – fase 2” - gepubliceerd door de IASB op 27 augustus 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 7 – “Financiële instrumenten: informatieverplichtingen”, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten – fase 2” - gepubliceerd door de IASB op 27 augustus 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 9 – “Financiële instrumenten”, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten – fase 2” - gepubliceerd door de IASB op 27 augustus 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 9 – “Financiële instrumenten”, genoemd “Jaarlijkse verbeteringen” - gepubliceerd door de IASB op 14 mei 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 10 – “Geconsolideerde financiële staten”, genoemd “Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en een geassocieerde deelneming of joint-venture” - gepubliceerd door de IASB op 11 september 2014 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 16 – “Leasingcontracten: verwerking en waardering”, genoemd “Hervorming van de referentie-rentevoeten – fase 2” - gepubliceerd door de IASB op 27 augustus 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 16 – “Leasingcontracten”, genoemd “Jaarlijkse verbeteringen” - gepubliceerd door de IASB op 14 mei 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU;
- Aanpassing van IFRS 17 – “Verzekeringscontracten”, genoemd “Aanpassing van IFRS 7” - gepubliceerd door de IASB op 25 juni 2020 en nog niet goedgekeurd door de EU.

De mogelijke impact van deze normen en wijzigingen werd niet in detail onderzocht.

## B. Consolidatiegrondslagen

De moedermaatschappij en alle dochterondernemingen die zij controleert, zijn opgenomen in de consolidatie.

### I. Dochterondernemingen

De dochterondernemingen zijn alle entiteiten waarin de Groep het financiële en het operationele beleid kan bepalen en waarin zij doorgaans meer dan 50 % van de stemrechten bezit.

Bij de beoordeling van de controle van de Groep over een andere entiteit wordt rekening gehouden met de potentiële stemrechten wanneer deze stemrechten voortvloeien uit instrumenten die op het ogenblik van deze beoordeling kunnen uitgeoefend of omgezet worden. De consolidatie van dochterondernemingen verloopt via volledige integratie vanaf het ogenblik van de overname, met andere woorden vanaf de datum waarop de overnemer daadwerkelijk de controle

verwerft. Vanaf die datum integreert de Groep (de Overnemer) het resultaat van de dochteronderneming in de geconsolideerde resultatenrekening en worden in de geconsolideerde balans de activa, passiva en latente passiva tegen hun reële waarde, en de eventuele goodwill uit de overname geboekt. Een dochteronderneming wordt niet langer geconsolideerd vanaf het ogenblik dat de Groep er de controle over verliest. Zoals het geval is voor de meeste van de overnames van de Groep, waar de controle wordt bekomen over één of meerdere entiteiten die niet één bedrijf vormen, maar een groep van activa of netto-activa betreffen, wordt de consolidatie niet als “bedrijfscombinatie” gekwalificeerd (in de zin van de IFRS 3). De aankoop prijs wordt dan verdeeld over de individuele identificeerbare activa en passiva op basis van hun relatieve reële waarde op de verwervingsdatum. Een dergelijke aankoop van activa resulteert niet in het erkennen van een goodwill. Zo wordt in het geval van de verwerving van activa, in tegenstelling tot een “bedrijfscombinatie”, het betaalde bedrag, dat de reële waarde van de activa overschrijdt, niet afzonderlijk als goodwill geboekt. Samengevat komen de overgedragen activa op de balans van de overnemende partij terecht, niet aan hun reële waarde zoals een “bedrijfscombinatie”, maar tegen hun reële waarde vermeerderd met de betaalde meerprijs zonder uitdrukking van uitgestelde belastingen. Indien de aankoop betrekking heeft op een entiteit die voldoet aan de definitie van bedrijf, zoals het geval zou kunnen zijn bij het verwerven van meerderheidsdeelnemingen in bedrijven welke eigenaar zijn van gebouwen die de exploitatie van hotels, conferentiecentra en andere bevatten, dan wordt de aankoopmethode toegepast voor de boekhoudkundige verwerking van bedrijfscombinaties. De aanschaffingswaarde stemt overeen met de reële waarde van de verworven activa, de uitgegeven eigen vermogensinstrumenten en van de passiva verworven of gerealiseerd op datum van de transactie. De identificeerbare verworven activa, de identificeerbare passiva en de eventueel bij een bedrijfscombinatie overgenomen passiva worden initieel gewaardeerd tegen hun reële waarde op de datum van de verwerving, en dit ongeacht het aandeel van de minderheidsbelangen. Indien de aankoop prijs hoger is dan de reële waarde van het aandeel netto identificeerbare verworven activa dat toekomt aan de Groep, wordt dit verschil geboekt als goodwill. Indien de aankoop kost lager is dan de reële waarde van het aandeel van de netto activa van de verworven dochter dat toekomt aan de Groep, dan wordt dit verschil of deze badwill rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening. Bij de consolidatie worden de saldi en intragroepstransacties, alsook de niet gerealiseerde winsten of verliezen geëlimineerd. De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld aan

de hand van homogene waarderingsregels binnen de Groep voor transacties of andere gelijkaardige gebeurtenissen in de Groep.

## II. Joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Een joint venture is een samenwerkingsverband waarin partijen, die gezamenlijke zeggenschap hebben over het bedrijf, rechten hebben op de netto activa van dat bedrijf. Gezamenlijke zeggenschap betekent dat de contractueel afgesproken delen van de zeggenschap over een bedrijf, enkel bestaan voor beslissingen over relevante activiteiten welke unanieme instemming vereisen van de partijen die de controle delen. Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarop de Groep een betekenisvolle invloed uitoefent door deel te nemen in de besluitvorming met betrekking tot het financieel en het operationeel beleid. Een dergelijke invloed wordt verondersteld indien de Groep minstens 20 % van het stemrecht in haar bezit heeft. Het resultaat, de activa en passiva van geassocieerde deelnemingen en joint ventures worden opgenomen in de jaarrekening volgens de vermogensmutatiemethode (IAS 28) en dit vanaf de datum waarop de gezamenlijke zeggenschap of de betekenisvolle invloed aanvang neemt tot de datum dat deze ten einde komt. Bij de verwerving van de participatie wordt elk verschil tussen de kostprijs van een deelneming en het aandeel van de Groep in de reële nettowaarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van de geassocieerde deelneming of joint venture geboekt als goodwill. De goodwill is inbegrepen in de boekwaarde van de deelneming en wordt onderworpen aan een impairment test. Bij verlies van gezamenlijke controle of betekenisvolle invloed beoordeelt de Groep de reële waarde van alle investeringen die zij behoudt in de voormalige geassocieerde deelneming of joint venture. De Groep neemt in resultaat elk verschil tussen (i) de reële waarde van alle behouden investeringen en alle opbrengsten die volgen op het verlies van een deel van de deelneming en (ii) de boekwaarde van de investering op datum van het verlies van het gezamenlijk zeggenschap of de betekenisvolle invloed. Wanneer het aandeel van de Groep in de gecumuleerde verliezen of dividenden van een geassocieerde deelneming of joint venture groter is dan of gelijk is aan haar participatie in de joint venture of de geassocieerde deelneming, dan wordt de boekwaarde van de participatie teruggebracht tot nul, maar ze wordt niet negatief, behalve indien de Groep een verplichting heeft of betalingen heeft gedaan in naam van de vennootschap waarop de vermogensmutatie is toegepast. De latente winsten uit transacties tussen de Groep en de joint ventures en geassocieerde deelnemingen worden geëlimineerd in verhouding tot de participatie van de Groep in de ondernemingen

waarop de vermogensmutatie is toegepast. De latente verliezen worden eveneens geëlimineerd, behalve als de niet-gerealiseerde verliezen een indicatie geven van een waardeverlies van het overgeboekte actief. De boekhoudkundige waarderingsregels van de joint ventures en de geassocieerde deelnemingen worden waar nodig gewijzigd, om deze in overeenstemming te brengen met de boekhoudkundige waarderingsregels van de Groep.

Wanneer het aandeel van de Groep in het eigen vermogen van de joint venture of de geassocieerde deelneming wordt teruggebracht tot nul, worden de bijkomende verliezen gedekt door een voorziening, en wordt een verplichting opgenomen, enkel in de mate dat de Groep een wettelijke of feitelijke verplichting is aangegaan of betalingen heeft uitgevoerd in naam van de onderneming.

### III. Gezamenlijke activiteiten

Een gezamenlijke activiteit is een samenwerkingsverband, waarbij de partijen die de gezamenlijke zeggenschap hebben, rechten hebben op de activa en verplichtingen voor de schulden. Wat betreft de deelneming aan een gemeenschappelijke activiteit, moet een partner volgende elementen boeken:

- zijn activa, met inbegrip van zijn aandeel in eventueel gemeenschappelijk aangehouden activa;
- zijn verplichtingen, inclusief zijn aandeel in eventuele verplichtingen die gezamenlijk worden verondersteld te zijn;
- zijn verkoopopbrengsten van zijn aandeel in de uitvoering van de gezamenlijke activiteit;
- zijn aandeel van de opbrengsten uit de verkoop van de uitvoering van de gezamenlijke activiteit;
- zijn uitgaven, met inbegrip van zijn aandeel in alle kosten die gezamenlijk worden verondersteld te zijn aangegaan.

In het geval van de verwerving van aandelen in een gemeenschappelijke onderneming waarvan de activiteit een bedrijf is, zijn de boekhoudingsbeginselen van bedrijfscombinaties van toepassing voor het aandeel dat de Groep heeft verworven.

De gemeenschappelijke activiteiten waarin de Groep belangen heeft, betreffen meestal tijdelijke verenigingen, die opgericht worden voor de bouw van een pand. In dat geval, wordt dit pand vaak gebouwd om opgeleverd te worden aan een joint venture die eigenaar is van het terrein.

### IV. Conversie van de jaarrekening van dochterondernemingen uitgedrukt in buitenlandse deviezen

Er zijn op de afsluitdatum geen dochterondernemingen waarvan de jaarrekening wordt opgemaakt in een andere munt dan de euro.

### C. Gebouwen en vastgoedbeleggingen

De activiteiten van Banimmo binnen de vastgoedsector kunnen tot gevolg hebben dat de Groep verscheidene types gebouwen in eigendom heeft, ingedeeld afhankelijk van hun bestemming.

- De verworven gebouwen of deze in aanbouw die worden aangehouden voor het gebruik door de Groep voor een commerciële activiteit, niet gewoon beperkt tot verhuur, worden opgenomen onder de materiële vaste activa (IAS 16). Dit is met name het geval voor de gebouwen uitgebaat door de Groep via een activiteit die bedrijfsopbrengsten genereert als hotel en/of conferentiecentrum en eigendom zijn van geassocieerde deelnemingen. Deze gebouwen worden gewaardeerd volgens het kostmodel, aan hun afgeschreven kost, of de kost vermindert met de totale afschrijvingen en waardeverliezen. De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de ingeschatte economische levensduur van het gebouw, vermindert met zijn waarschijnlijke restwaarde (zie punt D hierna).
- De projecten in ontwikkeling, de verworven gebouwen of aangehouden voor belangrijke renovaties en de gebouwen in aanbouw worden geboekt onder voorraad (IAS 2 – Voorraden) op voorwaarde dat zij bestemd zijn om te worden verkocht in de loop van een normale activiteit of zij geproduceerd worden voor een dergelijke verkoop (zie punt G hierna).
- De vastgoedbeleggingen (IAS 40) betreffen kantoorgebouwen en commerciële ruimtes, die worden aangehouden om huurgelden te innen of met het oog op waardevermeerderingen binnen een perspectief op lange termijn of beiden. Deze worden verhuurd in het kader van contracten op korte, middellange of lange termijn en worden niet gebruikt door de Groep. De vastgoedbeleggingen worden initieel geboekt aan aankoop prijs of bouwkost, met inbegrip van de initiële directe kosten voor de onderhandeling en het afsluiten van de contracten. Voor de gebouwen in aanbouw worden de financieringskosten van de bouwperiode gekapitaliseerd gedurende de periode die nodig is om deze gebouwen in hun voorziene aanwendingsstaat te brengen. Vervolgens worden deze vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen hun reële waarde. De reële waarde bij het afsluiten van het boekjaar is gebaseerd op de marktwaarde, akte in handen, die tweemaal per jaar (op 30 juni en op 31 december) wordt bepaald door onafhankelijke experts en aangepast met de kosten van de akte en de registratie, de waarschijnlijke prijsvermindering verbonden aan de fiscale latentie welke bestaat in het kader van de verkoop via aandelenovereenkomsten, de gekapitaliseerde renovatiekosten voor de periode tussen de waarderingdatum en de datum waarop de rekeningen worden afgesloten, en iedere andere aanpassing die de economische realiteit

op de afsluitingsdatum weerspiegelt.

De marktwaarde, akte in handen, die door de Groep wordt gehanteerd, is gebaseerd op de methode van kapitalisatie van de huurwaarde die door de experts werd bepaald. Deze waarde vertegenwoordigt het bedrag dat huurders redelijkerwijze aan de verhuurder zijn verschuldigd in ruil voor het exclusieve gebruik van het onroerend goed, daarbij rekening houdend met de gebruikelijke huurvoorwaarden die op de markt gelden voor dat type van goed.

De verkoop van een vastgoedbelegging is doorgaans onderworpen aan de betaling van overdrachtsrechten of een belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid. Deze belastingen schommelen in België van 0 % tot ongeveer 12,5 % al naargelang de wijze van overdracht, de ligging en de kenmerken van de koper. Van de marktwaarde, akte in handen, van de vastgoedbeleggingen werd, om de reële waarde te bepalen, een forfaitair bedrag voor de aktekosten van 2,5 % afgetrokken; wat overeenkomt met het gewogen gemiddelde van de aktekosten die door de onafhankelijke schatters worden vastgesteld voor vastgoedtransacties in België van meer dan € 2 500 000.

Later gemaakte kosten zijn inbegrepen in de boekhoudkundige waarde van de vastgoedbelegging wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen verbonden aan de vastgoedbelegging aan de Groep zullen toekomen en wanneer de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald. Alle herstellings- en onderhoudskosten worden in de resultatenrekening geboekt tijdens de periode waarin deze worden uitgevoerd.

De schommelingen van de reële waarde worden in de resultatenrekening geboekt onder winst (verlies) aan de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

De terreinen toebehorend aan de Groep in het kader van gewone verhuur (erfpacht) worden als vastgoedbelegging aan hun reële waarde geboekt indien zij beantwoorden aan de definitie van een vastgoedbelegging. Hun reële waarde wordt berekend na aftrek van de geactualiseerde waarde van de nog te betalen huurgelden.

Een gebouw verworven met het oog op een ingrijpende renovatie of een gebouw in aanbouw of in renovatie teneinde te worden aangehouden als een belegging op lange termijn, wordt geboekt en onmiddellijk gewaardeerd als vastgoedbelegging.

De vastgoedbeleggingen waarvoor een renovatie is gestart met het oog op de verkoop ervan worden geherklasseerd naar voorraden aan hun reële waarde bepaald op de datum van de bestemmingswijziging. Verworven of in aanbouw zijnde gebouwen die worden aangehouden met het oog op de uitoefening door de Groep van een handelsactiviteit, welke niet beperkt is tot gewone verhuur, worden opgenomen onder de rubriek materiële vaste activa. Indien een dergelijk

materieel vast actief het kenmerk van een vastgoedbelegging krijgt, bijvoorbeeld bij stopzetting van de hierboven vermelde handelsactiviteit, wordt deze overgeboekt naar vastgoedbeleggingen. In dit geval wordt het positieve verschil tussen de boekwaarde en de reële waarde op de datum van de bestemmingswijziging direct in het eigen vermogen verwerkt als herwaarderingsmeerwaarde (tenzij het gaat om de terugnemering van een eerder geboekte waardevermindering, in welk geval het positieve verschil tot het passende bedrag in de resultatenrekening wordt geboekt), terwijl het eventuele negatieve verschil in de resultatenrekening wordt geboekt.

Wanneer Banimmo verhuurder is van een financiële leasingovereenkomst, dan worden de, krachtens die overeenkomst, aangehouden activa opgenomen als vordering voor een bedrag dat gelijk is aan de netto investering in de huurovereenkomst, dat wil zeggen de minimaal te ontvangen betalingen van de huurder, verhoogd met de niet gewaarborgde residuele waarde waarbij beide waarden geactualiseerd worden (zie punt V hierna).

Bij overdracht van een vordering, die betrekking heeft op deze minimaal te ontvangen bedragen van de huurder, wordt de residuele niet gewaarborgde waarde overgeboekt naar vastgoedbeleggingen voor zover de residuaire rechten op die onroerende goederen die behouden blijven, beantwoorden aan de definitie van vastgoedbelegging. Deze verwerking wordt door de IFRS-normen noch voorgeschreven, noch verboden en stemt overeen met de inhoud van de transactie.

Overeenkomstig IAS 40.6 kan een huurder een zakelijk recht op een onroerend goed in het kader van een gewoon huurcontract als vastgoedbelegging boeken. De beslissing om al dan niet tot dergelijke herklassering over te gaan, wordt geval per geval, genomen door de raad van bestuur, op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat het goed voortaan, bijvoorbeeld ingevolge een verandering van aanwending, beantwoordt aan de definitie van vastgoedbelegging.

In dat geval, wordt het recht op dat onroerend goed geboekt overeenkomstig de voorschriften die gelden voor een financiële leasingovereenkomst en zal dit gewaardeerd worden op basis van het model van de reële waarde, na de initiële boekhoudkundige verwerking.

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geassocieerd in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd aan reële waarde.

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad en dit leasingcontract niet kan worden overge-

dragen, oordeelt Banimmo dat het gebruiksrecht dat voortvloeit uit het contract geassocieerd kan worden in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en wordt dit gewaardeerd aan reële waarde.

#### D. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa, met inbegrip van de uitbating van hotels en conferentiecentra (zie punt C hierboven), worden gewaardeerd tegen hun aankoop- of bouw-waarde, na aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen. De aankoop- of bouwkost omvat alle directe kosten en de nodige kosten voor de inwerkingstelling van het actief.

De leningskosten voor gebouwen in aanbouw of in renovatie worden gekapitaliseerd tijdens de periode die nodig is om deze gebouwen te herstellen in de staat nodig voor het voorziene gebruik ervan.

De latere kosten zijn inbegrepen in de boekhoudkundige waarde van de materiële vaste activa, wanneer het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen verbonden aan het actief zullen toekomen aan de Groep en dat de kost van het actief op een betrouwbare wijze kan worden bepaald.

De herstellings- en onderhoudskosten die enkel bijdragen tot de instandhouding, en de waarde van de vaste activa niet verhogen, worden geboekt in de resultatenrekening.

De materiële vaste activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur en dit volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De weerhouden levensduur is de volgende:

MATERIËLE VASTE ACTIVA	VERMOEDELIJKE GEBRUIKSDUUR
Gebouwen	20 - 50 jaar
Meubilair en uitrusting	10 - 15 jaar
Informaticamateriaal	4 - 6 jaar

De afschrijvingen op de gebouwen gebeuren volgens de afschrijvingspercentages per component. Deze worden hoofdzakelijk toegepast voor investeringen in hotels en conferentiecentra.

De waarschijnlijke gebruiksduur kan verschillen volgens de componenten van de gebouwen (ruwbouw, gevels, installaties en technieken).

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer in een contract dat betrekking heeft op wagens, kopieer-

toestellen, kantoorruimten (maatschappelijke zetel en of exploitatiezetel van vennootschappen van de groep) en bijbehorende parkeerplaatsen, wordt het gebruiksrecht van deze leasingcontracten geassocieerd in de rubriek "Materiële vaste activa". Deze gebruiksrechten worden gewaardeerd volgens hetzelfde principe als de gebruiksrechten op terreinen of gebouwen die beantwoorden aan de definitie van "Gebouwen in voorraad" (zie punt H hieronder).

#### E. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa omvatten in hoofdzaak de aangekochte software.

Immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun aankoopprijs (inclusief de kosten die rechtstreeks toewijsbaar zijn aan de transactie en exclusief de indirecte kosten), na aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele gecumuleerde waardeverminderingen.

Geen enkele financieringskost wordt opgenomen in de aankoopprijs van immateriële vaste activa. De immateriële vaste activa worden afgeschreven over hun vermoedelijke gebruiksduur, volgens de lineaire methode. Het af te schrijven bedrag komt overeen met de aanschaffingsprijs verminderd, in voorkomend geval, met de geraamde restwaarde op het einde van de verwachte gebruiksduur van het actief.

De weerhouden levensduur is de volgende:

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	VERMOEDELIJKE GEBRUIKSDUUR
Software	3 - 5 jaar
Rechten	2 jaar

#### F. Vaste activa aangehouden met het oog op verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten

De Groep boekt vaste activa (of een groep van vaste activa) als aangehouden met het oog op verkoop wanneer de boekhoudkundige waarde hoofdzakelijk wordt gedekt door een verkooptransactie eerder dan door het doorlopend gebruik ervan. Met uitzondering van de vastgoedbeleggingen die verder tegen hun reële waarde worden gewaardeerd, worden vaste activa (of een groep van vaste activa) gewaardeerd tegen het laagste bedrag van hetzij de boekhoudkundige waarde, hetzij de reële waarde verminderd met de verkoopkosten. Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een onderdeel waar de entiteit uitstapt of die wordt geklasseerd als aangehouden met het oog op verkoop en die (a) een activiteit is of activiteiten vertegenwoordigt in een

belangrijke en afzonderlijke geografische zone of (b) deel uitmaakt van een uniek plan en gecoördineerd om een activiteit of activiteiten in een belangrijke en afzonderlijke geografische zone af te stoten of (c) een dochteronderneming is, die uitsluitend met het oog op de wederverkoop werd verworven.

## G. Voorraden

Projecten in ontwikkeling, onroerende goederen verworven of aangehouden met het oog op een belangrijke renovatie en gebouwen in aanbouw, worden als voorraad geboekt (IAS 2 – Voorraden) op voorwaarde dat ze dienen voor de verkoop in het normale verloop van de activiteit of in productie zijn voor een dergelijke verkoop. Gebouwen in aanbouw die deel uitmaken van een verkoopovereenkomst worden voorgelegd onder de benaming “Gebouwen – bestellingen in uitvoering”. De Groep is een vastgoedontwikkelaar en geen professionele bouwfirmas, waarop IAS 11 voor de bouwcontracten van toepassing is.

De gebouwen, wat ook hun oorspronkelijke huursituatie is, uitsluitend verworven met het oog op wederverkoop na herontwikkeling of fysische en/of commerciële herpositionering, binnen de gewone bedrijfsuitoefening van Banimmo, worden geboekt onder voorraden. In geval van een herontwikkeling en herpositionering, wordt het gebouw geherklasseerd als vastgoedbelegging, indien er waarschijnlijke aanwijzingen zijn van een verandering in gebruik.

Deze panden worden gewaardeerd aan het laagste van de kostprijs en de netto opbrengstwaarde. De netto opbrengstwaarde is de geraamde verkoopprijs binnen de ontwikkeling van een normaal vastgoedproject, verminderd met de geraamde kosten voor afwerking en de geschatte verkoopkosten. De kostprijs omvat de aankoopprijs, de directe en indirecte kosten voor de verbouwing of ontwikkeling, inclusief in voorkomend geval de kosten van de lening. Het totaal van de afschrijvingen van de voorraden om ze tot hun netto realisatiewaarde te brengen en de waardeverminderingen op voorraad worden geboekt in kost in de periode waar de afschrijving of de waardevermindering plaatsvinden. Het bedrag van de terugnames op voorraadsafschrijvingen, die volgen uit de toename van de netto realisatiewaarde wordt geboekt als een vermindering van het bedrag geboekt in kost in de periode, waarin de terugnemering plaatsvindt.

## H. Gebruiksrechten van leasingcontracten

Wanneer Banimmo tussenkomt als leasingnemer in een leasingovereenkomst voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de

definitie van een gebouw in voorraad, en dit leasingcontract kan worden overgedragen, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geassocieerd in de rubriek “Gebruiksrechten van leasingcontracten”. De gebruiksrechten van leasingcontracten worden initieel aan kostprijs gewaardeerd, hetzij de som van volgende elementen:

- het bedrag van de initiële waardering van het huurpassief (zie: schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten);
- in voorkomend geval, het bedrag van de huren betaald op de datum van inwerkingtreding of ervoor, onder aftrek van ontvangen huurincentives;
- in voorkomend geval, de initiële directe kosten die werden aangegaan;
- een inschatting van de kosten die zullen moeten gedragen worden bij de afwikkeling en de verwijdering van het onderliggend actief, bij de wederinstaatstelling van de site waarop het gelegen is of de wederinstaatstelling zoals vereist door de bepalingen en voorwaarden van het leasingcontract van het onderliggend actief, met uitzondering van de kosten die werden aangegaan voor voorraden.

Daarna worden de gebruiksrechten van leasingcontracten gewaardeerd door:

- aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en -waardeverminderingen;
- ze aan te passen om rekening te houden met, in voorkomend geval, de herwaarderingen van schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten.

## I. Waardeverliezen op materiële en immateriële vaste activa

Activa met een onbepaalde levensduur (bijvoorbeeld gronden) en goodwill worden niet afgeschreven en worden jaarlijks onderworpen aan een impairmenttest. De afgeschreven activa worden onderworpen aan een impairmenttest, wanneer bijzondere gebeurtenissen of omstandigheden zich voordeden en er hierdoor twijfel is ontstaan over de recupereerbare boekhoudkundige waarde. Een waardeverlies wordt geboekt ten belope van het positieve verschil tussen de boekhoudkundige waarde en de realiseerbare waarde van het actief. De realiseerbare waarde van een actief komt overeen met de reële waarde verminderd met de verkoopkosten of de gebruikswaarde, indien deze laatste groter is. Voor de beoordeling van een waardeverlies worden de activa gegroepeerd in eenheden die kasmiddelen opleveren, welke het laagste niveau aan onafhankelijke kasstromen opleveren. Indien het mogelijk is, zal deze waardering voor elk individueel actief gebeuren. De goodwill wordt toegewezen aan de eenheden die kasmiddelen genereren, zodat waardeverminderingstests



kunnen uitgevoerd worden. De goodwill die voortvloeit uit een aankoop, wordt toegewezen aan de overgenomen dochterondernemingen en, in voorkomend geval, gespreid over de eenheden die kasmiddelen genereren en geacht worden baat te hebben bij de synergiën die voortvloeien uit de aankoop. Voor de activa (andere dan de goodwill) die een waardeverlies hebben ondergaan, wordt de eventuele terugneming van de waardevermindering bij iedere afsluitingsdatum nagezien. Waardeverminderingen op goodwill zijn niet omkeerbaar.

## J. Financiële activa

De financiële activa die vallen onder IFRS 9, met uitzondering van de afgeleide financiële instrumenten, worden initieel gewaardeerd hetzij aan de afgeschreven kostprijs hetzij aan de reële waarde, in functie van de vooropgestelde doelstellingen met betrekking tot de activa van de Groep en van de verwachte kasstromen op basis van de afgesloten contracten.

Zodoende:

- De financiële activa die louter aangehouden worden om de contractuele kasstromen te ontvangen, worden gewaardeerd tegen hun afgeschreven kostprijs;
- De financiële activa die behouden worden voor verwachte contractuele kasstromen en die beschikbaar zijn voor verkoop, worden gewaardeerd tegen hun reële waarde en andere elementen van de resultatenrekening;
- De financiële activa aangehouden voor andere doelstellingen, worden gewaardeerd tegen hun reële waarde van de resultatenrekening.

## K. Handelsvorderingen en overige vorderingen

Vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen hun nominale waarde en uiteindelijk tegen hun afgeschreven kostprijs, dit wil zeggen de actuele waarde van de te ontvangen kasstromen (behalve wanneer de impact van de actualisering niet betekenisvol is). De vorderingen worden individueel gewaardeerd. Waardeverminderingen worden geboekt wanneer de solvabiliteit van de debiteur als zwak wordt aanzien (ernstig aangetaste financiële situatie, tekenen van achterstallige rekeningen, gerechtelijke bewindvoering, falings, ...). Een waardeverlies wordt vastgesteld indien het verschil tussen de boekwaarde van de vordering en de actuele waarde van de geraamde invorderingen (rekening houdend met de ontvangen waarborgen) negatief wordt. De vooruitbetaalde kosten en de verworven opbrengsten worden eveneens onder deze rubriek geboekt.

## L. Afgeleide financiële instrumenten

De Groep kan afgeleide financiële instrumenten (renteswaps, aangekochte capopties, verkochte floopties) gebruiken om haar blootstelling aan het renterisico, welke het gevolg is van haar financieringsactiviteiten, in te dekken.

De afgeleide instrumenten, aangehouden met het oog op transacties, worden onder de langlopende of kortlopende activa of passiva geboekt, naargelang de vervaldag van deze instrumenten.

De afgeleide financiële instrumenten worden initieel geboekt tegen reële waarde op de afsluitingsdatum van het contract en worden vervolgens geherwaardeerd aan reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De wijze van boeking van de erop betrekking hebbende winsten of verliezen hangt af van de bestemming van de derivaten als indekking en, in voorkomend geval, de aard van de gedekte elementen. De schommelingen van de reële waarden van de financiële instrumenten (met uitzondering van de als indekking bestemde instrumenten) worden in de resultatenrekening geboekt, onder de rubriek "Financiële kosten".

Bij het afsluiten van dergelijke afgeleide financiële instrumenten kan de Groep deze bestemmen tot indekking van kasstromen verbonden aan financiële schulden (cash flow hedge).

De door de Groep gehanteerde voorwaarden opdat een afgeleid financieel instrument als een tot indekking bestemd instrument kan worden aanzien, zijn de volgende:

- het verband tot de indekking is formeel aanwijsbaar en gedocumenteerd;
- het verband tot de indekking is zeer doeltreffend, ter compensatie van de wijziging in reële waarde of de kasstromen toewijsbaar aan de ingedekte risico's en dit overeenkomstig het algemene beleid van de Groep inzake risicobeheer.

De aldus aangewezen verbanden tot indekking zijn gedocumenteerd vanaf hun inwerkingtreding en de doeltreffendheid van de indekking kan op betrouwbare wijze worden beoordeeld. Tot slot, wordt de efficiëntie van het indekkingsverband voortdurend beoordeeld. De indekkingen van kasstromen hebben tot doel het risico van de wijzigingen inzake kasstromen verbonden aan de in de balans opgenomen activa en passiva te verminderen. De wijzigingen in reële waarde van ingedekte kasstromen worden geboekt onder het eigen vermogen. Vervolgens wordt dit bedrag overgeboekt naar resultaat tijdens het boekjaar waarin het ingedekte bestanddeel het resultaat beïnvloedt. Het niet-doeltreffend gedeelte van het indekkingsverband wordt onmiddellijk in resultaat opgenomen. Wanneer het indekkingsverband niet meer doeltreffend is, zal de erop betrekking hebbende indekkingsboeking worden opgeheven en de voorheen onder het eigen vermogen geboekte bedragen worden

aldaar behouden tot op het ogenblik waarop de ingedekte transactie in resultaat wordt geboekt onder de rubriek “Financiële kosten”.

### M. Kas en kasequivalenten

De rubriek “Kas en kasequivalenten” omvat de liquide middelen, bankdeposito’s op zichtrekeningen, de andere zeer liquide beleggingen op korte termijn, met initiële vervalttermijn van minder dan of gelijk aan drie maanden. Bankkredieten worden opgenomen in de balans, onder de rubriek financiële schulden bij kortlopende passiva.

### N. Kapitaal

De aandelen worden in het eigen vermogen opgenomen. De externe kosten die direct toerekenbaar zijn aan de uitgifte van nieuwe aandelen worden in mindering op de kapitaalbijdragen gebracht, na aftrek van uitgestelde belastingen.

### O. Financiële schulden

De financiële schulden worden initieel geboekt tegen hun reële waarde, exclusief de transactiekosten. De leningen worden nadien geboekt tegen hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden, tegen de huidige waarde van de te betalen kasstromen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is). Ieder verschil tussen de kostprijs (exclusief de transactiekosten) en de terugbetalingswaarde wordt in de resultatenrekening geboekt over de looptijd van de lening en dit op basis van de methode van de daadwerkelijke rentevoet.

Financiële schulden worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve indien de vervaldag meer dan twaalf maanden is verwijderd of wanneer de Groep over een onvoorwaardelijk recht beschikt om de betaling van de schuld uit te stellen tot ten minste twaalf maanden na de afsluitingsdatum, in welk geval deze schulden worden geboekt onder langlopende passiva.

### P. Schulden verbonden aan de gebruiksrechten van leasingcontracten

De schulden verbonden aan leasingcontracten, waaronder de gebruiksrechten, worden geboekt op de actiefzijde (zie: gebouwen en vastgoedbeleggingen en gebruiksrechten van leasingcontracten), worden verdeeld aan de passivazijde van de balans over “Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasing-

contracten” en “Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten”.

Conform IFRS 16 worden de schulden bepaald door verdiscontering van de toekomstige leasingbetalingen van het contract, met als discontovoet de marginale financieringskost van Banimmo op datum van het contract.

De initiële waardering van de toekomstige betalingen van het contract omvat:

- de betalingen van vaste huren, onder aftrek van te ontvangen huurincentives;
- de betalingen van variabele huren in functie van een index of voet, gewaardeerd op basis van de geldende index voet op het moment van de inwerkingtreding;
- de sommen die verschuldigd zijn ingevolge de residuële waarde van de ontvangen garanties;
- de uitvoeringsprijs van eventuele aankoopoptie indien Banimmo een redelijke zekerheid heeft over de uitvoering ervan;
- de opgelegde boetes in geval van vroegtijdige beëindiging van het leasingcontract, indien de duur van het leasingcontract de uitvoering van de optie tot vroegtijdige beëindiging van het leasingcontract door Banimmo in rekening neemt.

Bij elke afsluiting worden de schulden geherwaardeerd door:

- hun boekwaarde te vermeerderen met de verschuldigde interesten voor het huurpassief;
- hun boekwaarde te verminderen met de reeds betaalde huren;
- hun boekwaarde te herwaarderen om in voorkomend geval rekening te houden met de herwaardering van het huurpassief of de wijzigingen aan het leasingcontract of de herziening van de huren die eigenlijk vaste betalingen zijn.

### Q. Handelsschulden en overige schulden

De schulden worden initieel geboekt aan hun nominale waarde en later aan hun afgeschreven kostprijs, met andere woorden aan de actuele waarde van de te betalen bedragen (behalve indien de impact van de actualisering niet betekenisvol is). Zij worden geboekt onder kortlopende passiva, behalve deze waarvan de vervaldag meer dan twaalf maanden na de afsluitingsdatum valt (exclusief schulden die deel uitmaken van het werkkapitaal dat in het kader van de normale bedrijfscyclus wordt gebruikt). Deze laatste worden geboekt onder de langlopende passiva.

De dividenden die Banimmo uitkeert aan haar aandeelhouders worden in de jaarrekening geboekt onder overige kortlopende schulden tijdens de periode waarin zij door de aandeelhouders van de Groep werden goedgekeurd.

De over te dragen opbrengsten, hetzij het aandeel van de inkomsten die op voorhand in de loop van het boekjaar of in de loop van de voorgaande boekjaren werden ontvangen maar aan een later boekjaar moeten worden toegewezen, worden eveneens geboekt onder handelsschulden en overige schulden.

## R. Kapitaalsubsidies

De kapitaalsubsidies worden geboekt onder overige langlopende of kortlopende schulden, en dit als over te dragen opbrengsten.

De subsidies worden in de resultatenrekening geboekt volgens hetzelfde ritme als de afschrijvingen op de vaste activa waarvoor de subsidies werden verkregen.

## S. Belasting op het resultaat

De belastingen op het resultaat omvatten de gewone belastingen en de uitgestelde belastingen. De gewone belasting is het bedrag van de te betalen (of terug te vorderen) belasting op de belastbare inkomsten van het voorbije jaar, evenals iedere aanpassing van de betaalde (of terug te vorderen) belasting van voorgaande boekjaren.

De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele overdracht, en dit voor alle tijdelijke verschillen tussen de belastbare basis van activa en passiva en hun boekhoudkundige waarde in de geconsolideerde rekeningen. Er worden echter geen uitgestelde belastingen geboekt wanneer ze het gevolg zijn van de initiële boeking van activa of passiva die gerelateerd zijn aan een transactie, anders dan een bedrijfscombinatie en die, op het ogenblik van de transactie, geen invloed heeft op het boekhoudkundig resultaat of fiscaal resultaat.

De uitgestelde belastingen worden bepaald op basis van de aanslagvoeten (en fiscale reglementeringen) die op de afsluitingsdatum van kracht waren of zouden worden en die zouden worden toegepast wanneer het desbetreffende actief geboekt onder uitgestelde belastingen wordt gerealiseerd of wanneer het passief geboekt onder uitgestelde belasting wordt betaald. De Groep voert bepaalde transacties uit met betrekking tot de verkoop van vastgoedbeleggingen via de verkoop van aandelen die volgens de Belgische en Franse belastingwetgeving niet worden belast. De Groep boekt bijgevolg geen latente belastingpassiva uit hoofde van het tijdelijke verschil van de toename tussen de reële waarde en de fiscale basis van vastgoedbeleggingen, die zijn ondergebracht in vennootschappen, waarvan het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst verkocht zullen worden via een niet-belastbare overdracht van aandelen. Zoals vermeld in de

rubriek "Vastgoedbeleggingen" wordt de waarschijnlijke prijsvermindering in verband met deze belastinglatentie in mindering gebracht op de reële waarde van de gebouwen in kwestie.

Uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zoverre het waarschijnlijk is dat er toekomstige belastbare winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekenbare tijdelijke verschillen of de bestaande fiscale verliezen op de afsluitingsdatum kunnen worden verrekend.

De uitgestelde belastingen worden afzonderlijk voor elke dochteronderneming berekend. Behalve in geval van fiscale consolidatie mogen de uitgestelde belastingactiva en -passiva voor de verschillende dochterondernemingen niet gecompenseerd worden. Uitgestelde belastingen worden opgenomen als tijdelijke verschillen gerelateerd aan deelnemingen in dochterondernemingen en geassocieerde deelnemingen, behalve indien de kalender voor de verrekening van deze tijdelijke verschillen door de Groep wordt gecontroleerd en het waarschijnlijk is dat deze verrekening niet in de nabije toekomst kan plaatsvinden.

## T. Personeelsbeloningen

### I. Voordelen op korte termijn

De voordelen op korte termijn worden geboekt in de periode dat de personeelsleden hun diensten presteren.

De niet op de afsluitingsdatum betaalde voordelen worden geboekt onder de rubriek "Overige schulden". Aangaande het aandelenoptieplan voor het personeel en andere op aandelen gebaseerde betalingen waarop de IFRS 2 van toepassing is, wordt de waardering van de prestaties van de werknemers in ruil voor de toegekende opties erkend als een kost. Deze kost wordt geboekt in de resultatenrekening tegenover een overeenkomstige aanpassing van het eigen vermogen, gespreid op lineaire basis over de resterende aanschaffingsperiode van de rechten.

### II. Voordelen na uitdiensttreding

De Groep heeft een pensioenplan afgesloten met vaste bijdragen ten voordele van haar medewerkers. Dit plan wordt gefinancierd via premies berekend op een vast percentage en vaste premies die worden betaald aan een onafhankelijke verzekeringsmaatschappij. Deze pensioenovereenkomst houdt een rendementsgarantie van de verzekeraar in op de opgebouwde reserves tot aan de pensioenleeftijd bepaald in het pensioenreglement. Voor de investeringen daterend van vóór 2004 mocht een individuele keuze gemaakt worden tussen een financiering met een rendementswaarborg (Tak 21) of zonder vast rendement (Tak 23 of investeringsfonds).

De Wet van 28 april 2003 betreffende de aanvullende pensioenen voorzorg in een minimaal gemiddeld rendement, ten laste van de werkgever, gebaseerd op de bijdragen van de werkgever evenals de persoonlijke bijdragen.

Deze rendementsgarantie, herzien door de wet van 18 december 2015 (Wet tot waarborging van de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen en tot versterking van het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen), is in werking getreden op 1 januari 2016. Vanaf 1 januari 2016 is er voortaan slechts één variabele rentevoet van toepassing op de bijdragen van de werkgever evenals op de persoonlijke bijdragen. Deze rentevoet wordt jaarlijks op 1 januari aangepast overeenkomstig de bepalingen van voormelde wet.

De gebruikte methodes voor de berekening van de rendementsgarantie is de verticale methode voor het basisplan en de horizontale methode voor het aanvullend plan, zoals voorzien in de wet.

De verticale methode i) bepaalt dat de rentevoet die de werkgever moet waarborgen van toepassing zal zijn op de reserves en gestorte bijdragen op het ogenblik van de berekening ervan; ii) is van toepassing op de pensioentoezeggingen waarvoor de verzekeringsmaatschappij geen rendementsgarantie heeft toegekend tot aan de pensioenleeftijd.

De horizontale methode i) bepaalt dat de rentevoet die de werkgever moet waarborgen van toepassing zal zijn op de reserves en gestorte bijdragen tot aan het einde van de pensioenovereenkomst; ii) is van toepassing op de pensioentoezeggingen waarvoor de verzekeringsmaatschappij wel een rendementsgarantie heeft toegekend tot aan de pensioenleeftijd.

Het minimum rendement zal berekend worden op het ogenblik dat de gerechtigde uit het plan stapt en ligt op dat ogenblik definitief vast.

Jaarlijks wordt het minimum rendement berekend en desgevallend geprovisioneerd in geval van een tekort aan reeds gestorte bijdragen.

De bijdragen worden geboekt onder de kosten voor voordelen aan het personeel wanneer deze opeisbaar zijn. De op voorhand betaalde bijdragen worden geboekt onder de activa in de mate dat deze voorafbetaling recht geeft op een vermindering van de toekomstige betalingen of op een terugbetaling in cash.

### III. Ontslagvergoedingen

Wanneer Banimmo een contract met een of meerdere personeelsleden beëindigt vóór de normale pensioendatum of wanneer het personeelslid of de personeelsleden vrijwillig instemmen om in ruil voor voordelen te vertrekken, wordt een voorziening aangelegd voor zover er een verplichting is voor de Groep. Deze voorziening wordt geactualiseerd wanneer de voordelen betaalbaar zijn na meer dan twaalf maanden.

## U. Voorzieningen

Voorzieningen voor huurwaarborgen toegekend in het kader van de verkoop van vastgoed, voor technische waarborgen, voor rechtszaken of voor sanering worden geboekt, wanneer:

- de Groep gehouden is door een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die voortvloeit uit gebeurtenissen uit het verleden;
- het waarschijnlijk is dat er voor de afwikkeling van de verplichting een uitstroom van middelen, die economische voordelen vertegenwoordigen, noodzakelijk zal zijn om de verplichting te regelen; en
- het bedrag van de voorziening op betrouwbare wijze kan worden geraamd.

Er worden ook voorzieningen aangelegd indien de Groep overeenkomsten onder bezwarende titel heeft gesloten, welke tot gevolg hebben dat er een, uit een contractuele verbintenis voortvloeiend onvermijdelijk verlies, afgedekt zal moeten worden.

Het bedrag van de geboekte voorziening is gebaseerd op de best mogelijke schatting van de uitgave die vereist is voor de afwikkeling van de verplichting.

Wanneer de impact materieel is (hoofdzakelijk voor de voorzieningen op lange termijn) wordt de voorziening gewaardeerd op geactualiseerde basis. Het effect van de tijds waarde op de voorziening wordt geboekt onder financiële kosten.

## V. Huurovereenkomsten

Indien de Groep optreedt als verhuurder (lessor) in het kader van huurovereenkomsten, kan het gaan om: Ofwel gewone huurovereenkomsten waarin de Groep vrijwel alle aan de eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen behoudt.

De gebouwen die het voorwerp van zulke overeenkomsten uitmaken, worden in de balans opgenomen onder vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad. De huuropbrengsten uit huurovereenkomsten worden lineair geboekt over de looptijd van de overeenkomsten. De kosten van gratis terbeschikkingstelling aan klanten worden lineair in mindering geboekt van de opbrengsten over de periode die eindigt op de eerstvolgende vervaldag waarop de huurders de huurovereenkomsten kunnen opzeggen.

Ofwel financiële leasingovereenkomsten ("financiële leases") waarin vrijwel alle aan de eigendom van het goed verbonden risico's en voordelen door de Groep aan de huurder (lessee) worden overgedragen. De eigendomsoverdracht kan al dan niet bij afloop van de huurovereenkomst plaatsvinden. De onder financiële leasing aangehouden activa worden door de Groep als een vordering opgenomen voor een bedrag dat gelijk is aan de netto-investering in de lease, dat wil zeggen

de geactualiseerde waarde van de minimale leasebetalingen onder de financiële leasing en de niet-gegarandeerde restwaarden die aan de lessor toekomen. De financiële opbrengsten uit deze overeenkomsten worden geboekt op basis van een constant periodiek rendement.

Indien Banimmo aan een derde partij het recht zou overdragen om de toekomstige huurgelden voor een onroerend goed te innen, en indien deze overdracht volledig is en Banimmo vrijstelt van elke verplichting ten aanzien van deze derde partij, dan stemt het door deze derde partij betaalde bedrag overeen met de huidige waarde van de toekomstige huurgelden en wordt dit bedrag in mindering gebracht van de waarde van de onroerende goederen.

De waarde van de onroerende goederen zal elk jaar worden verhoogd met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten, zoals op het einde van vorig boekjaar, en de geactualiseerde waarde van de huurinkomsten, zoals op het einde van het boekjaar. Dit verschil wordt elk jaar opgenomen in de rubriek "Terugneming van overgedragen huren" in de resultatenrekening.

Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract ook geclassificeerd in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd aan reële waarde. Dit is ook zo wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, maar dit leasingcontract niet kan worden overgedragen.

Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer die betrekking heeft op een actief dat beantwoordt aan de definitie van een materieel vast actief, wordt het gebruiksrecht van dat leasingcontract geclassificeerd in de rubriek "Materiële vaste activa" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

Wanneer de Groep tussenkomt als leasingnemer in een leasingovereenkomst voor een terrein waarop Banimmo een gebouw heeft dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad, en dit leasingcontract kan worden overgedragen, wordt het gebruiksrecht van dit leasingcontract geclassificeerd in de rubriek "Gebruiksrechten van leasingcontracten" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

De reële waarde van de gebruiksrechten wordt initieel gewaardeerd aan kostprijs (zie: gebruiksrechten van leasingcontracten).

Elke winst of verlies die voortvloeit uit de latere evolutie van de reële waarde wordt geboekt in de resultatenrekening in "Winsten (verliezen) van reële waarde op vastgoedbeleggingen" ingeval van een waardering als "Vastgoedbelegging" en in Afschrijvingen op gebruiks-

rechten van leasingcontracten" in de andere gevallen. De overeenstemmende schuld wordt geboekt op het passief van de balans, verdeeld over langlopende en kortlopende schulden, in de rubriek "Schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".

De verdisconteringskosten worden geboekt onder de financiële kosten in de rubriek "Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten".

Banimmo maakt gebruik van de vrijstelling voorzien in de norm voor activa van geringe waarde en voor leasingcontracten van korte duur (alsook voor contracten die vervallen binnen 12 maanden vanaf de initiële toepassing). In dat geval, worden de leasingcontracten geboekt als gewone korte-termijnleasingcontracten en de verbonden betalingen worden direct geboekt in kosten in functie van hun type.

## W. Erkenning van opbrengsten

### I. Huuropbrengsten en opbrengsten uit het beheer van gebouwen

Naast de opbrengsten uit huurovereenkomsten zoals opgenomen in het vorige punt "Huurovereenkomsten", realiseert de Groep opbrengsten uit dienstenovereenkomsten en het beheer van gebouwen (opgenomen onder de rubriek Erelonen en beheersvergoedingen). Deze opbrengsten worden in de resultatenrekening erkend op basis van de periode van de diensten.

### II. Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen

Banimmo realiseert diverse vormen van vastgoedtransacties voor de verkoop van gebouwen, te bouwen panden of gebouwen in aanbouw door middel van de verkoop van activa of de verkoop van effecten. De inkomsten uit deze verkoop van gebouwen worden erkend in de resultatenrekening afhankelijk van enerzijds de contractuele verplichtingen en de vooruitgang van de transactie anderzijds.

Rekening houdend met het specifieke karakter van de projectontwikkelingsactiviteit kan de omzeterkenning plaatsvinden naargelang de betalingstermijnen, in toepassing van de IFRS 15 (Opbrengsten uit contracten met klanten - Geleidelijk nagekomen prestatieverplichtingen) of op een bepaald tijdstip bij de effectieve overdracht van de risico's en voordelen van de eigendom aan de koper in toepassing van de principes van de IFRS 15 (Opbrengsten uit contracten met klanten - Geleidelijk nagekomen prestatieverplichtingen).

In het algemeen heeft Banimmo tot nu toe hoofdzakelijk gebouwen overgedragen met de daadwerkelijke overheveling van de risico's en voordelen van de eigendom van het goed aan de koper op een bepaald tijdstip (closing). Niettemin heeft Banimmo, in mindere

mate, ook reeds verkoopovereenkomsten van panden in aanbouw afgesloten, waarbij de omzeterkenning gebeurt in functie van de vooruitgang van de bouw. Deze panden worden op de balans geboekt onder “Gebouwen – bestellingen in uitvoering”.

De opbrengsten worden erkend in de mate dat ze beschouwd kunnen worden als definitief verkregen en dit betrouwbaar gemeten kan worden, na aftrek van alle redelijk inschatbare kosten gelinkt aan de verplichtingen die nog gedragen dienen te worden door de Groep ten aanzien van de koper, met name ten aanzien van de bouw en de commercialisering van het pand.

Het aandeel van de opbrengsten dat betrekking heeft op het terrein als afzonderlijk element wordt onmiddellijk in omzet genomen indien de overdracht naar de koper van de controle en/of de risico's en voordelen van het terrein in grote mate plaatsvond en een deel van de opbrengsten toegewezen kan worden aan het terrein. Het aandeel van het terrein wordt dan geëvalueerd aan de marktwaarde (reële waarde) en de contractwaarde.

Het deel van de opbrengsten toewijsbaar aan de bouw (samen te nemen met het terrein, indien dit geen afscheidbaar deel uitmaakt van de transactie), wordt in omzet genomen volgens de vooruitgang van de werken of bij de oplevering. Dit hangt af van het feit of de risico's en voordelen van het gebouw tijdens of bij voltooiing van het gebouw overgedragen worden aan de koper. De resultaatserkenning in functie van vooruitgang, binnen het kader van de verkoop van een gebouw, veronderstelt een continue overdracht van de risico's en voordelen van de eigendom, naarmate de bouw vordert.

De mate van vooruitgang van de werken kan op diverse wijzen bepaald worden. De Groep maakt gebruik van de methode die op betrouwbare wijze de uitgevoerde werken meet. De aangemerkte methodes kunnen, volgens de aard van het contract, volgende aspecten inhouden:

- het verband tussen de werkelijke gemaakte kosten voor de reeds uitgevoerde werken tot op die dag en de totale geraamde kosten van het contract;
- de beoordeling van de reeds uitgevoerde werken en hun respectievelijke bijdrage aan de waardecreatie; of
- de fysieke vooruitgang van een deel van de werken volgens het contract.

De betalingstermijnen en de ontvangen voorschotten van de klanten weerspiegelen niet noodzakelijkerwijs de vordering van de uitgevoerde werken.

Op de gelijkgestelde prestatieverplichtingen wordt éénvormig dezelfde methode toegepast voor de beoordeling van de mate van voortgang.

De opbrengsten verbonden aan de verkoop van gebouwen omvatten het initieel overeengekomen

contractueel bedongen bedrag, alsook de bijkomend gevraagde wijzigingen t.o.v. het contract, de vooreringen en de prestatiepremies in de mate dat ervan uitgegaan kan worden dat deze in opbrengsten zullen resulteren en dat deze op betrouwbare wijze kunnen geraamd worden.

De kosten verbonden aan een dergelijk contract omvatten de directe kosten door het desbetreffend contract, de kosten toewijsbaar aan de aard van het contract in het algemeen en alle andere kosten die aan de klant expliciet kunnen worden aangerekend op basis van de contractvoorwaarden. De kosten van verkoop, algemene administratie en onderzoek en ontwikkeling worden uitgesloten als kost in de mate dat deze niet specifiek vergoed worden door de klant. Indien blijkt dat het totaal van de kosten hoger zal liggen dan de opbrengsten van een contract, dan worden de verliezen die bij de beëindiging te verwachten zijn, meteen als kost geboekt.

## X. Sectorinformatie

Een geografische sector is een apart onderdeel van een vennootschap die betrokken is bij de levering van producten in een specifieke economische omgeving en blootgesteld aan risico's en een rentabiliteit welke kunnen afwijken van de risico's en de rentabiliteit van andere geografische sectoren die actief zijn in andere economische omgevingen. Een activiteitssector is een apart onderdeel van een vennootschap die betrokken is bij de levering van een product of groep van producten en waarvan de risico's en de rentabiliteit kunnen afwijken van de risico's en de rentabiliteit van andere activiteiten.

## Y. Overzicht van de kasstromen

De kasstromen verbonden aan de bedrijfsactiviteiten worden weergegeven conform de onrechtstreekse methode waarbij het netto resultaat wordt aangepast met de effecten van de transacties die geen invloed hebben op de thesaurie, de bewegingen van het werkkapitaal of de elementen van opbrengsten en kosten gerelateerd aan de kasstromen van investerings- en financieringsactiviteiten.

Bij de indeling van elke kasstroom tot een klasse wordt voorrang gegeven aan de inhoud t.o.v. de vorm (substance over form).

De kasstromen die voortkomen uit de bedrijfsactiviteiten zijn de voornaamste opbrengstenstromen uit activiteit en overige activiteiten, die geen investerings- of financieringsactiviteiten betreffen. Ze hebben betrekking op:

- inkomende thesauriestromen afkomstig van de verkoop van gebouwen in voorraad en bestellingen in uitvoering, zelfs als deze inkomende thesauriestroom ontstaat door de verkoop van een dochteronderneming, die eigenaar is van een gebouw (buiten de bedrijfscombinatie);
- inkomsten en uitgaven met betrekking tot de projecten in ontwikkeling;
- uitgaven met betrekking tot de aankoop of ontwikkeling van nieuwe gebouwen in voorraad of in uitvoering, zelfs als deze uitgave ontstaat door de verwerving van een bedrijf, die eigenaar is van een gebouw (buiten de bedrijfscombinatie);
- uitgaven bestemd aan de leveranciers van goederen en diensten en inkomsten van de klanten;
- uitgaven met betrekking tot de personeelskosten of voor hun rekening;
- inkomsten en uitgaven van een verzekeringsmaatschappij met betrekking tot de premies en de schadegevallen, de annuïteiten en andere prestaties gelinkt aan de verzekeringspolissen;
- uitgaven of terugbetalingen met betrekking tot de inkomstenbelasting.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn de stromen uit transacties met lange-termijnactiva en andere beleggingen dan kasequivalenten. Ze hebben betrekking op:

- inkomsten afkomstig uit de verkoop van een beleggingsvastgoed, zelfs als deze inkomst ontstaat door de verkoop van een dochteronderneming die eigenaar is van het beleggingsvastgoed (buiten de bedrijfscombinatie);
- uitgaven met betrekking tot de aankoop of bouw van een beleggingsvastgoed, zelfs als deze uitgave ontstaat door de verwerving van een bedrijf dat in het bezit is van een beleggingsvastgoed (buiten de bedrijfscombinatie);
- inkomsten afkomstig uit de verkoop van vorderingen op lange termijn;
- inkomsten en uitgaven afkomstig uit de aan- of verkoop van materiële en immateriële vaste activa van geassocieerde deelnemingen en joint ventures;
- inkomsten en uitgaven afkomstig uit de toename en de vermindering van leningen toegekend aan de geassocieerde deelnemingen en joint ventures;
- inkomsten afkomstig uit dividenden ontvangen van geassocieerde deelnemingen en joint ventures.

De kasstromen uit financieringsactiviteiten zijn stromen die verband houden met de wijzigingen in de omvang en samenstelling van het eigen vermogen en leningen van het bedrijf. Ze hebben betrekking op:

- inkomsten en uitgaven met betrekking tot de toename of afname van bankleningen, obligatieleningen, lenin-

- gen bij verbonden ondernemingen (moederbedrijf) en hieraan verbonden intresten;
- inkomsten met betrekking tot de intresten van leningen toegekend aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures;
- uitgaven met betrekking tot de uitkering van dividenden;
- inkomsten en uitgaven met betrekking tot de toename of afname van het kapitaal en de aan- of verkoop van de eigen aandelen.

De betaalde of verkregen gelden voor de aan- of verkoop van deelnemingen worden aan netto waarde gewaardeerd.

## Z. Wijziging in de boekhoudkundige waarderingsregels

In het boekjaar 2020 was er geen enkele aanpassing van de boekhoudkundige waarderingsregels.

## TOELICHTING 3: BEHEER VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

De Groep is blootgesteld aan verschillende risico's en onzekerheden inherent aan de evolutie van de sector van vastgoedontwikkeling en verhuur van vastgoed, alsook aan die van de algemene conjunctuur en de financiële sector. Deze risico's en onzekerheden kunnen een ongunstige invloed hebben op de activiteit, de financiële toestand of het resultaat van de Groep.

### A. Risico's en onzekerheden verbonden aan de economische situatie

De evolutie van de globale economische situatie in de markt waarin de Groep activa bezit of van plan is er te ontwikkelen kan een belangrijke ongunstige impact hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille, haar ontwikkelingsstrategie en tenslotte op haar groei-vooruitzichten.

Op heden is de Banimmo Groep voornamelijk afhankelijk van de condities en economische evolutie in de kantorenmarkt in België waarin de groep zich diversificeert via het aanhouden van activa, bebouwd of niet, in de drie regio's van het land.

Deze diversificatie laat toe een heterogeen cliënteel te bereiken en zich bovendien te concentreren op een sector.

De evolutie van de macro-economische kernindicatoren, een algemene economische vertraging in België of op Europees- of zelf wereldvlak zouden tot een daling van de vraag naar kantoorgebouwen kunnen leiden, tot een grotere huurleegstand en tot het in gebreke blijven van dienstverleners, aannemers en huurders, wat een materieel negatieve impact zou kunnen hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille en op de groeivooruitzichten van de groep.

De Banimmo groep probeert deze impact te verkleinen door het aantal speculatieve projecten te beperken (bouw zonder vooraf afgesloten huur- of verkoopovereenkomst) en zorgt voor snelle commercialisatie ervan. De groep voert eveneens een beleid van snelle rotatie van activa.

### B. De Covid-19-pandemie en de daarmee gepaard gaande overheidsmaatregelen kunnen een negatieve impact hebben op de bedrijfsresultaten van Banimmo en/of de impact van in deze sectie opgesomde risico's nog versterken, alsook de kans dat deze zich voordoen

Sinds december 2019 is er een uitbraak van het coronavirus Covid-19, en deze uitbraak heeft sinds het voorjaar van 2020 ook toegeslagen in België. De Covid-19 uitbraak werd door de Wereldgezondheidsorganisatie als een pandemie aangemerkt. Deze pandemie en de maatregelen genomen om de verspreiding van het virus in te dijken zouden een ongunstige impact kunnen hebben op de toekomstige resultaten van Banimmo, alsook op de waarde van bepaalde activa en passiva.

Vele van de risico's met betrekking tot de activiteiten van Banimmo worden mogelijks versterkt door de Covid-19-pandemie. De impact op lange termijn van de Covid-19-pandemie is op dit ogenblik moeilijk in te schatten aangezien dit afhangt van verscheidene factoren, zoals de duur, de omvang en de intensiteit van de pandemie, de impact op de algemene economische bedrijvigheid en het consumentengedrag in het bijzonder, alsook de maatregelen aangenomen door de overheden (zoals beslissingen tot het sluiten van horeca of winkels, de vrije beweging van personen te verbieden of te beperken of telewerk te verplichten). De Covid-19-pandemie en de daarmee gepaard gaande overheidsmaatregelen in België hebben op heden een beperkte impact gehad op de resultaten van Banimmo (zie verder), weliswaar met uitzondering van de impact op de verkoop van het vastgoed Galerie Vaugirard of de verkoop van de aandelen SAS Paris Vaugirard.

In aanvulling op toelichting 10 opgenomen op p. 89 van het jaarverslag van Banimmo 2019 moet vastgesteld worden dat de Franse vennootschap Société de la Tour Eiffel SA (rechtsopvolger van Affine R.E. SA) gezien de Covid-19-pandemie er nog steeds niet is in geslaagd om een koper te vinden voor het shopping centrum Galerie Vaugirard in Parijs of voor de aandelen van SAS Paris Vaugirard, eigenaar van het shopping centrum Galerie Vaugirard in Parijs. Ook de acties ondernomen sinds einde vierde kwartaal 2019 door Société de la Tour Eiffel SA en haar dochtervennootschap SAS Paris Vaugirard teneinde de huursituatie van het gebouw te verbeteren (om ook aldus een toekomstige verkoop toe te laten zonder een bijkomende waardevermindering) werd substantieel bemoeilijkt door de Covid-19-pandemie. Dit zou kunnen inhouden dat wanneer eenmaal deze verkoop van het vastgoed Galerie Vaugirard of de verkoop van



de aandelen SAS Paris Vaugirard toch doorgang zou vinden de huidige schuldvordering van Banimmo tbv. € 1,4 miljoen verder in waarde zal dalen of zelfs dat de toe te passen waardevermindering gelijk zou zijn aan het totale bedrag van de huidige vordering.

De impact van de 'tweede en derde golf' van de Covid-19-pandemie die aanving in België vanaf september 2020 en de gedeeltelijke lockdown vanaf einde oktober en december heeft tot op vandaag opnieuw een beperkte economische impact op de activiteiten van Banimmo, weliswaar met uitzondering van de impact op de verkoop van het vastgoed Galerie Vaugirard of de verkoop van de aandelen SAS Paris Vaugirard.

De Covid-19-pandemie kan tot gevolg hebben dat een aantal projecten vertraging oplopen door mogelijke langere wachttijden voor het verkrijgen van vergunningen bij de overheidsdiensten. De impact hiervan op de resultaten en/of liquiditeitspositie is momenteel moeilijk in te schatten. Als deze risico's (met gemiddelde probabilliteit) zich werkelijk zouden voordoen zal dit zich negatief vertalen naar de dagelijkse kasstromen door de verhoging van de kosten voor geleverde diensten, laattijdige inning of uitstel van bijvoorbeeld huurinkomsten of reeds geplande verkopen, hetgeen tegelijk de verwachte rentabiliteit van de projecten negatief zou kunnen beïnvloeden met als gevolg een lagere bijdrage van één of meerdere projecten in het resultaat van Banimmo.

In het algemeen wenst Banimmo erop te wijzen dat de Covid-19-pandemie een directe impact kan hebben op haar activiteiten wegens de impact op haar eigen personeel. Dit kan zijn door eventuele mortaliteit, doch meer waarschijnlijk door het tijdelijk uitvallen van meerdere werknemers vanwege ziekte, ziekenhuisopname of ziekteverzuim.

### C. Operationele risico's van de vastgoedmarkt

Het resultaat van de Banimmo Groep is afhankelijk van haar vermogen om activa te verkopen of verhuren aan een prijs die toelaat een winstmarge te genereren die rekening houdt met het totaal aan eraan verbonden directe en indirecte kosten.

Dit resultaat kan dus gevoelig verschillen van jaar op jaar en hangt af van het vermogen van de groep om projecten af te werken en kopers of huurders te vinden binnen een termijn die een hoge optimalisatie van die activa toelaat.

De groep wapent zich tegen dit risico door haar activa te diversifiëren tussen:

- Verhuurde activa die een huidige rendabiliteit verzekeren;

- Projecten van reeds gecommmercialiseerde activa die een toekomstige rendabiliteit garanderen;
- Projecten van te commercialiseren activa die een waarschijnlijke toekomstige rendabiliteit voorzien.

De groep werkt in bepaalde gevallen ook met partners waarmee de resultaten maar ook de risico's en onzekerheden verbonden aan projecten worden gedeeld. Voor haar ontwikkelingen, en voor elke uitgave hieraan verbonden, gaat de Groep over tot een gedetailleerde analyse van de economische omstandigheden waarin het project op de markt zou komen. Die analyse is gebaseerd op een volledige inschatting van de waarde van het gebouw, de huurwaarde, de marktwaarde, de interesse van de markt voor verkoop of verhuur enz... teneinde de potentiële return op de investering te bepalen.

De realiteit zou kunnen afwijken van de inschatting en directe negatieve gevolgen hebben op het operationeel resultaat en indirecte op het financieel resultaat, de schuldgraad, de algemene financiële toestand van de Groep en haar vermogen om nieuwe projecten te ontwikkelen.

Om dergelijke risico's en onzekerheden te voorkomen, selecteert Banimmo haar projecten op een voorzichtige manier, omringt zij zich intern en extern met de beste competenties en gaat zij voor elk project over tot een arbitrage van elke inschatting. Daarenboven maakt elk project het voorwerp uit van een voorafgaand strikt goedkeuringsproces en van een continue opvolging gedurende de ontwikkelingsperiode, wat toelaat om snel elke afwijking van de begroting te detecteren.

De ontwikkelingen zijn eveneens onderworpen aan het risico van vertragingen die zouden kunnen leiden tot uitstel van de realisatie van het resultaat, tot het overschrijden van budgetten, tot een verlies of vermindering van het verwachte resultaat en het verlies van huurders of een potentiële koper van het actief. De vertraging kan veroorzaakt worden door een groot aantal interne of factoren zoals: weersomstandigheden, de politieke toestand, de sociale omgeving (conflict, ziekte, ongeval, enz...) zowel bij de groep of bij haar onderaannemers, de solvabiliteit van de onderaannemers (aannemers, dienstverleners, enz...), een tekort aan bouwmaterialen en -uitrustingen, de vaststelling van fouten en gebreken in de constructie, de lange aflevertijd van vergunningen of verhaal hiertegen.

Teneinde dit risico maximaal te beperken, neemt de Groep interne en externe voorzorgen. Er werd een intern controleproces voorzien om fouten en fraude te voorkomen. Bovendien kan elke ontwikkeling overgenomen worden door een "Back up" die onmiddellijk operationeel is. Extern, negotieert de Groep contracten waarin zij onderaannemers en dienstverleners hun

verantwoordelijkheid doet nemen voor elke vertraging veroorzaakt door hun fout. Indien er toch een vertraging is ondanks deze maatregelen, wordt een communicatie, discussie of onderhandeling opgestart ingeval de ontwikkeling reeds vooraf gecommmercialiseerd is. De vastgoedactiva en -ontwikkelingen van de Groep zijn onderworpen aan milieuwetgeving inzake lucht-, grond- en waterkwaliteit, gevaarlijke of toxische stoffen, gezondheid en veiligheid. De Groep is bijgevolg onderworpen aan het risico van schending, verkeerde interpretatie, foute informatie of het niet in acht nemen van die reglementering, maar ook aan het risico van (gedeelde) aansprakelijkheid ingeval van verontreiniging, gevaar, ongeval of boete.

De groep wapent zich tegen die risico's door gedetailleerde analyses van die risico's bij de aankoop van activa en bij elke ontwikkeling met behulp van onderaannemers gespecialiseerd in die domeinen. De gebouwen die de groep verhuurt, zijn onderworpen aan verschillende risico's verbonden aan de huurders, waaronder: insolventie, faillissement of verdwijnen van de huurders, achteruitgang van de verhuurde oppervlakten, schadegevallen, foutief gebruik, uitrusting, conflicten tussen huurders, niet-naleving door de huurder van de wetgeving, enz...

De groep wapent zich tegen die risico's door zich voor elke verhuring te informeren over de solvabiliteit van de kandidaat-huurders, maar ook door een regelmatige communicatie met de bestaande huurders teneinde elke aanwijzing verbonden aan hogervermelde risico's vast te stellen.

#### **D. Risico's verbonden aan het bekomen van financieringen**

De Banimmo groep loopt een liquiditeits- en een kredietrisico dat zou kunnen leiden tot een gebrek aan fondsen ingeval van niet-vernieuwing of beëindiging van haar lopende kredietovereenkomsten, of haar onmogelijkheid om nieuwe financieringen te bekomen of haar verplichtingen op vervaldag na te komen. Bij elk ontwikkelings- of investeringsproject verzekert de groep zich van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen, en dit tot de voltooiing of commercialisatie van het project. Deze financieringen kunnen zowel interne als externe zijn met inbegrip van die van haar referentieaandeelhouder "Patronale Life".

De financiering van de Groep berust op 31 december 2020 op:

- haar obligatielening waarvan het nominaal bedrag € 50,0 miljoen is;
- bilaterale kredietlijnen voor een totaal nominaal bedrag van € 28,55 miljoen.

De netto schuldgraad van de Groep bedraagt 42,5% van het balanstotaal eind 2020.

De Banimmo groep wenst ook haar financieringsbronnen te diversifiëren.

#### **E. Renterisico**

De Groep financiert haar activiteiten voornamelijk met kredieten met vaste rentevoeten die sterk het risico op een verandering in rentevoeten beperken. Een sterke stijging van de rentevoeten in de markt zou dus slechts een geringe invloed hebben op haar huidige verbintenissen, maar riskeert de strategie van de Groep te doen evolueren naar nieuwe verbintenissen aan variabele rentevoeten. De opportuniteiten inzake rentevoeten worden aldus herzien bij elke behoefte aan financiering teneinde de best mogelijke optimalisatie te verzekeren. De huidige impact van een evolutie van de rentevoeten worden ingeschat in toelichting 25.

#### **F. Wisselkoersrisico**

De Groep is momenteel niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's aangezien alle activiteiten van de Groep zich afspelen in de eurozone.

#### **G. Kredietrisico**

Gelet op haar breed gespreide portefeuille loopt de Groep geen kredietconcentratierisico van betekenis op bepaalde klanten. De toegepaste procedures maken het mogelijk de solvabiliteit (kredietwaardigheid) van de huurders te beoordelen. Bovendien wordt regelmatig een controle uitgevoerd op de debiteurenposities naar ouderdom om betalingsachterstanden op te sporen en de daarmee samenhangende aanmaningsprocedure in gang te zetten. De kans op wanbetaling of "default rate", dat wil zeggen de mate waarin klanten niet aan hun betalingsverplichting blijken te kunnen voldoen, is klein (zie toelichting 10).

#### **H. Risico verbonden met covid-19 (coronavirus)**

Voor de bestaande gebouwenportefeuille is de impact van Covid-19 op dat vlak tot op heden zeer beperkt. Er werden geen significante huuropschortingen of -kortingen verleend in 2020 en alle huurgelden werden tijdig geïnd. Er is geen indicatie dat dit zal wijzigen voor 2021 (zie verder in "Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportfolio" en "Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportfolio").

Mogelijks kan Covid-19 een invloed hebben op de commercialisatie van de bestaande leegstand, voornamelijk op Networks Forest (zie hieronder 10.9.2). Echter kan de vraag naar kantoren wijzigen omwille van Covid-19, bijvoorbeeld door een grotere vraag naar satellietkantoren, flexibele werkplekken, grotere oppervlaktes om social distancing toe te laten etc... Dit kan ook opportuniteiten creëren waarop kan worden ingespeeld.

Voor de ontwikkelingen was er wegens Covid-19 een duidelijke vertraging van de commercialisatie in de zomer van 2020. Op vandaag lijkt deze vertraging, althans voor de projecten van Banimmo, voorbij te zijn. De huurniveaus werden niet beïnvloed. De investeringsmarkt zou een correctie van de investeringsrendementen kunnen ondergaan, maar het is nog te vroeg om daar prognoses voor op te stellen.

**Werkwijzen en hypothesen gebruikt om de reële waarde te bepalen, per type van aangewende techniek:**

31/12/2020

FINANCIELE ACTIVA		Boekwaarden			Reële waarden		
(in € 000)	Toe- lich- ting	Activa in reële waarde in resultaat	Activa in reële waarde via andere elementen van globaal resultaat	Activa aan afgeschre- ven kost	<b>Totaal</b>	Hierar- chie reële waarde	<b>Totaal</b>
Korlopende en lang-lopen- de effecten beschikbaar voor verkoop	9	3 572	-	-	3 572	niveau 3	3 572
Andere kortlopende en langlopende financiële activa	9	-	-	2 000	2 000	niveau 2	2 000
Handelsvorderingen en verbonden vorderingen	10	-	-	4 590	4 590	niveau 2	4 590
Andere vorderingen (1)	10	-	-	44	44	niveau 2	44
Kas en kasequivalenten	13	-	-	19 160	19 160	niveau 1	19 160

(1) Met uitsluiting van voorafbetaalde kosten, opvragingen van lasten en fiscale vorderingen.

De reële waarde van de vorderingen, van de kas en de kas- equivalenties verschilt niet op gevoelige wijze van de boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering die van toepassing zijn op deze activa en op de voorwaarden en vervaldata van toepassing.

31/12/2020

FINANCIËLE PASSIVA		Boekwaarden			Reële waarden	
(in € 000)	Toe- lich- ting	Passiva in reële waarde via resultaat	Passiva aan afgeschreven kost	Totaal	Hierar- chie reële waarde	Totaal
Obligatieleningen	12	-	50 133	50 133	niveau 2	50 133
Ontleningen en schulden bij kredietinstellingen	15	-	4 753	4 753	niveau 2	4 753 (1)
Overige financiële schulden		-	25 026	25 026	niveau 2	25 026
Ontvangen waarborgen	18	-	183	183	niveau 2	183
Kortetermijn-schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten		-	6 911	6 911	niveau 2	6 911
Leveranciers en andere schulden (2)	18	-	6 490	6 490	niveau 2	6 490

(1) Het verschil tussen de reële waarde van de obligatie en de boekwaarde ervan wordt als niet-materieel beschouwd vanwege de uitgiftedatum van deze obligatie op 2 december 2020. Vanaf de geconsolideerde jaarrekening van 30 juni 2021 wordt een nauwkeurige beoordeling van de reële waarde bepaald.

(2) Exclusief voorafgaande inkomsten en opvragingen voor huurlasten.

## FINANCIËLE PASSIVA

(in € 000)	Vervaldagen					
	2021	2022	2023	2024	2025	+de 5 ans
Obligatieleningen	-	-	-	-	50 133	-
Ontleningen en schulden bij krediet-instellingen	503	500	500	500	500	2 250
Overige financiële schulden	1 226	8 800	-	-	-	15 000
Ontvangen waarborgen	183	-	-	-	-	-
Leveranciers en andere schulden (2)	6 490	-	-	-	-	-

Hierarchie van de reële waarde:

- **Niveau 1:** de koers/genoteerde prijs (niet aangepast) afkomstig van markten handelend in identieke activa of passiva;
- **Niveau 2:** andere gegevens dan de koers/genoteerde prijs van niveau 1, welke waarneembaar is voor deze activa of passiva, hetzij rechtstreeks (bijvoorbeeld prijs), hetzij onrechtstreeks bijvoorbeeld, elementen afgeleid van de prijs);
- **Niveau 3:** gegevens betreffende het actief of passief welke niet gesteund zijn op waarneembare marktgegevens (niet- waarneembare informatie).

De financiële schulden worden gewaardeerd op basis van de kost afgeschreven op grond van de werkelijke intrestvoet, verantwoord door overeenkomsten en ontleende bedragen. De reële waarde van de leningen, financiële schulden, handelsschulden en andere schulden verschilt niet gevoelig van de boekwaarde, rekening houdend met de principes van erkenning en waardering die van toepassing zijn op deze passiva en op de voorwaarden en vervaldaten die van kracht zijn.

## Vastgoedcertificaten Atlantic House

De contractuele voorwaarden van de vastgoedcertificaten geven niet noodzakelijk aanleiding tot kasstromen bestaande uit betalingen van het schuldsaldo en de daarop verschuldigde interesten aangezien deze betalingen in werkelijkheid afhangen van de rentabiliteit van het onderliggend vastgoed. In toepassing van de nieuwe IFRS 9 worden deze Atlantic House vastgoedcertificaten derhalve niet beschouwd als financiële activa die moeten gewaardeerd worden aan de afgeschreven kostprijs, noch als financiële activa gewaardeerd tegen de reële waarde via andere componenten van het globaal resultaat. Bijgevolg werden deze Atlantic House certificaten geboekt aan reële waarde via het netto resultaat (hetzij financiële kosten van € 0,5 miljoen in 2020).

## I. Risico's op geassocieerde deelnemingen en joint ventures

Sinds een aantal jaren is Banimmo geassocieerd met andere financiële en/of vastgoedinvesteringsgroepen. Voor Banimmo is het doel van deze associaties:

- omvangrijke projecten uitvoeren waarbij de financiële risico's met andere investeerder(s) (bijv. Grondbank The Loop) gedeeld worden;
- vastgoedontwikkelingen uitvoeren waarin de andere investeerders een competentie op financieel gebied en/of in vastgoed inbrengen (Bijv. het nieuwe project ING in de joint venture MC<sup>2</sup> Development).

Buiten de inbreng van eigen kapitaal, financiert Banimmo dergelijke geassocieerde deelnemingen en joint ventures, door middel van voorschotten, die achtergesteld zijn aan de schulden die door de financiële instellingen aan deze ondernemingen worden toegekend. In deze context is het invorderbaar karakter van de door Banimmo aan deze ondernemingen toegekende voorschotten afhankelijk van de rentabiliteit van het vastgoedproject. De verkoopwaarde van het project moet niet alleen de terugbetaling van de door de financiële instellingen toegekende leningen mogelijk maken, maar ook de terugbetaling van de voorschotten door Banimmo (en de andere aandeelhouders). Voor de beoordeling van het invorderbaar karakter van deze voorschotten dient de directie van Banimmo de toekomstige waarde voor deze projecten te schatten en bijgevolg hypothesen te formuleren over de bouwkosten, de aard en de omvang van de verhandelbare oppervlakten (in de projecten waarvoor nog geen bouwvergunning is verkregen), de huurwaarde en de verkoopvoorwaarden.

## J. Concrete risico's

### Risico op de huursituatie van de bestaande verhuurportfolio

De economische impact van Covid-19 op bedrijven kan resulteren in het vragen van huuruitstel of -afstel, vermindering van huuroppervlakte of heronderhandeling van de voorwaarden bij einde van de huurtermijn.

De verhuurportfolio van Banimmo is grotendeels bespaard gebleven van deze gevolgen. Dit omdat het grootste deel van de portefeuille, namelijk de panden Raket 40 (huurder Electrolux), Da Vinci H5 (huurder Engie Cofely) en een substantieel deel van NETWORKS Forest (huurder Veepee) verhuurd zijn voor lange termijn (gemiddeld nog meer dan 7 jaar) zonder opzegmogelijkheden. Deze drie huurders vertegenwoordigen 81,5% van de huidige huurinkomsten. Ondanks het hoge concentratierisico van huurinkomsten, zijn het bovendien huurders die voorlopig minder of niet gevoelig zijn aan de huidige economische situatie.

### Risico op moeilijke verhuur van de leegstand in de bestaande verhuurportfolio

Omwille van de huidige Covid-19 crisis wordt verwacht dat er een druk op de huurprijzen zal zijn, en dit vooral voor gebouwen die niet 'core' zijn, m.a.w. oudere gebouwen op tweederangslocaties. Bij een stijgend aanbod van 'core' gebouwen in een inkrimpende markt zorgt dit voor extra moeilijkheden om bestaande leegstand te verhuren aan de vooropgestelde huurprijzen. Voor Banimmo beperkt zich dit voornamelijk tot de 6.200 m<sup>2</sup> leegstand op NETWORKS Forest. Er is een investeringsprogramma voorzien om dit pand terug aantrekkelijk te maken met een focus op flexibele oppervlaktes, satellietkantoren, dienstverlening en smart technology, elementen die post-Covid-19 aan belang gaan winnen. Indien de noodzaak zou ontstaan om aan zeer competitieve prijzen te verhuren dan zou de invloed beperkt blijven tot maximum 10% op de investeringswaarde van Networks Forest of zelfs minder in het geval van langere huurtermijnen.

### Risico op verhuur van projecten in ontwikkeling

Zowel naar verhuur als naar investeringen zullen 'core' gebouwen blijven aantrekken ten nadele van 'niet-core' gebouwen. Wellicht zullen een aantal bedrijven ook kiezen voor dergelijke gebouwen omwille van de duurzaamheid, het comfort én betere voorzieningen

op vlak van hygiëne (bijvoorbeeld betere ventilatie en ruimere oppervlaktes).

Er zijn op heden 2 speculatieve projecten in ontwikkeling bij Banimmo:

- NETWORKS Gent zal één van de weinige nieuwe kwalitatieve gebouwen zijn in een markt waar zeer weinig leegstand is en dus een grote vraag mag verwacht worden.
- NETWORKS NØR, een passief kantoorgebouw, is gelegen in de Noordwijk van Brussel, een up and coming buurt voor kantoren.

Beiden zijn evenwel dergelijke 'core' gebouwen, d.w.z. moderne, veilige en duurzame (lage energie tot passief, BREEAM Excellent tot Outstanding) gebouwen op goede tot zeer goede locaties.

## TOELICHTING 4: BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE INSCHATTINGEN EN BEOORDELINGEN

Om de activa en passiva die in de geconsolideerde balans verschijnen in te schatten, dient de Groep noodzakelijkerwijze over te gaan tot schattingen op bepaalde vlakken. De toegepaste inschattingen en beoordelingen zijn gebaseerd op de beste informatie beschikbaar op het ogenblik dat de financiële rekeningen afgesloten zijn. De schattingen komen per definitie echter zelden overeen met de werkelijke prestaties waardoor de boekhoudkundige waarderingen die hieruit voortvloeien onvermijdelijk in zekere mate een benadering zijn. De inschattingen en beoordelingen die een significante invloed kunnen hebben op de waardering van de activa en passiva worden hieronder nader toegelicht:

- De uitgestelde belastingactiva worden uitsluitend geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat deze binnen een voorspelbare termijn kunnen worden toegewezen aan een belastbare winst;
- De materiële en immateriële vaste activa die een bepaalde nuttige levensduur hebben, worden afgeschreven volgens de lineaire methode, op basis van een prorata temporis inschatting van de nuttige levensduur van de desbetreffende activa alsook hun restwaarde op het einde van deze gebruiksduur;
- De reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke experts conform de principes beschreven in toelichting 2 (punt C) bij de jaarrekening. Voor de afsluiting op 31 december 2020 is de weerhouden expert Cushman & Wakefield. De andere boekhoudkundige inschattingen die door de Groep worden gehanteerd om de reële waarde van de vastgoedbeleggingen te bepalen, zijn de volgende:
  - een forfaitair aandeel van de aktekosten van 2,5 %;
  - een in het kader van overeenkomsten met betrekking tot de verkoop van aandelen bestaande belastinglatentie wordt geval per geval bepaald naargelang de tendensen op de vastgoedmarkt.

- Nota van de expert Cushman & Wakefield:

### Material valuation uncertainty

In respect of the office and retail sectors, as at the valuation date we continue to be faced with an unprecedented set of circumstances caused by Covid-19 and an absence of relevant/sufficient market evidence on which to base our judgements. Our valuation is therefore reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards. Consequently, in respect of these valuations less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our

valuation than would normally be the case.

For the avoidance of doubt, this explanatory note, including the 'material valuation uncertainty' declaration, does not mean that the valuation(s) cannot be relied upon. Rather, this explanatory note has been included to ensure transparency and to provide further insight as to the market context under which the valuation opinion was prepared. In recognition of the potential for market conditions to move rapidly in response to changes in the control or future spread of Covid-19 we highlight the importance of the valuation date.

- Voorraden worden door het management gewaardeerd tegen de laagste van de bouw- of aanschafingswaarde of van de netto verkoopwaarde, inclusief de kosten van de nog uit te voeren werkzaamheden om het actief te kunnen verkopen. Bij elke afsluiting wordt een impairment test uitgevoerd om een eventuele waardevermindering vast te stellen. In geval van twijfel wordt een onafhankelijke expert aangesteld.
- De waardering door het management van de participaties in geassocieerde deelnemingen en joint ventures, evenals van de andere elementen van het actief die rechtstreeks aan deze participaties verbonden zijn, gebeurt rekening houdend met de waarde-bepaling van de identificeerbare onderliggende activa en passiva. Deze onderliggende activa en passiva worden door het management gewaardeerd volgens diezelfde schattingen die aangemerkt worden voor de activa en passiva van de Groep en voornamelijk wat de waardering betreft van de vastgoedbeleggingen, de voorraden, de financiële activa en de activa bestemd voor verkoop (zie toelichting 3).
- Voor de voorzieningen komt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van de uitgave nodig voor de afwikkeling van de huidige verplichting (in rechte afdwingbaar of feitelijk) op de afsluitingsdatum.
- Voorzieningen voor huurwaarborgen, aangegaan ten opzichte van kopers, in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa, worden gewaardeerd op basis van leegstand bij de afsluiting, rekening houdend met de onderhandelingen en de historische leegstand van het gebouw.
- Voorzieningen voor bodemsanering worden gewaardeerd op basis van risicobeoordelingen (uitgevoerd door externe kantoren) en de schatting van bodemsaneringswerken.

## TOELICHTING 5: SECTORINFORMATIE

De sectorinformatie weerspiegelt de zienswijze van het management en is opgesteld op basis van de interne rapportering en interne opvolging die het belangrijkste operationele beslissingsorgaan hanteert (het Collegiaal Orgaan van Dagelijks Bestuur) om de middelen toe te wijzen en de behaalde resultaten te beoordelen.

De primaire segmentatie per geografische sector weerspiegelt de organisatie van de activiteiten en de interne rapportering door de afgevaardigden van het dagelijks bestuur aan de raad van bestuur en aan het auditcomité.

De secundaire segmentatie, per activiteitssector, wordt beïnvloed door de evolutie van de economie, de vraag naar oppervlakten door de verschillende economische acteurs op de markt en het diversifiëringsbeleid binnen de Groep.

Deze rapportering is opgemaakt in overeenstemming met de door de Groep gevolgde boekhoudmethodes.

## A. Geografische sectoren

De twee geografische sectoren van de groep Banimmo zijn België en Frankrijk.

Geografische sectoren 2020 (in € 000)	België	Frankrijk	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 541	-	-	1 541
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-522	-	-	-522
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 019</b>	-	-	<b>1 019</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1 753	-	-	1 753
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-28	-	-	-28
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>1 725</b>	-	-	<b>1 725</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad</b>	-	-	-	-
Netto opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kostprijs van de bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	-	-	-	-
<b>Operationeel resultaat op gebouwen</b>	<b>2 744</b>	-	-	<b>2 744</b>
Erelonen en beheersvergoeding	6	-	-	6
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Netto inkomsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	377	-	-	377
Afschrijvingen van gebruiksrechten van leasingcontracten	-427	-	-	-427
((Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	3 381	-	-	3 381
(Toevoeging) en terugneming van vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	-981	-	-	-981
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5 100</b>	-	-	<b>5 100</b>
Administratieve kosten	-3 141	-	-	-3 141
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>1 959</b>	-	-	<b>1 959</b>
Netto financiële kosten				-2 383
Verdisconteringskosten van schulden verbonden aan gebruiks-rechten van leasingcontracten				-37
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-185
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Resultaat op andere financiële activa				-461
Belastingen				-148
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>				<b>-1 255</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten				-280
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>				<b>-1 535</b>

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn, alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.



De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2020 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 31 december 2020	België	Frankrijk	Niet toegevoegd	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	8 214	-	-	8 214
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	3 140	-	-	3 140
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	30	-	-	30
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	79	-	-	79

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2020 weer:

(in € 000) op 31 december 2020	België	Frankrijk	Niet toegevoegd	Totaal
Sectoriële activa	136 526	-	-	136 526
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures	5 036	-	-	5 036
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>141 562</b>	-	-	<b>141 562</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>141 562</b>	-	-	<b>141 562</b>

De sectoriële activa omvatten de totaliteit van de activa.

De sectoriële passiva omvatten de totaliteit van de passiva.

Geografische sectoren 2019 (in € 000)	België	Frankrijk	Niet toege- wezen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 615	-	-	1 615
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-597	-	-	-597
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 018</b>	-	-	<b>1 018</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 143	-	-	2 143
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	58	-	-	58
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>2 201</b>	-	-	<b>2 201</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	500	-	-	500
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-537	-	-	-537
<b>Revenus nets de cession des immeubles de stock</b>	<b>-37</b>	-	-	<b>-37</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Netto resultaat uit verkopen van bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN</b>	<b>3 182</b>	-	-	<b>3 182</b>
Erelonen en beheersvergoeding	19	-	-	19
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Lasten en kosten van de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Netto resultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 081	-	-	-1 081
Afschrijvingen op de gebruiksrechten van leasingcontracten	-394	-	-	-394
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	1 603	-	-	1 603
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan de verkoop van gebouwen	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	-822	-	-	-822
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2 507</b>	-	-	<b>2 507</b>
Administratieve kosten	-4 280	-	-	-4 280
<b>BEDRIJFSRESULTAAT PER SECTOR</b>	<b>-1 773</b>	-	-	<b>-1 773</b>
Netto financiële kosten				-2 776
Verdisconteringskosten op schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten				-9
Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				199
Waardevermindering (toevoeging/terugneming) op geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Netto resultaat op de verkoop van effecten van geassocieerde deelnemingen en joint ventures				-
Resultaat op andere financiële activa				417
Belastingen				-429
<b>Resultaat van het boekjaar - voortgezette activiteiten</b>				<b>-4 371</b>
Resultaat van de beëindigde activiteiten				1 643
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>				<b>-2 728</b>

De resultaten voor een sector omvatten alle opbrengsten en kosten die er rechtstreeks aan toewijsbaar zijn, alsook de opbrengsten en kosten die er redelijkerwijze kunnen worden aan toegewezen. Er zijn geen transacties tussen de geografische sectoren.

De andere informatie met betrekking tot het boekjaar 2019 die per geografische sector wordt uitgesplitst, is:

(in € 000) op 31 december 2019	België	Frankrijk	Niet toegevoegen	Totaal
Aankoop van vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	964	-	-	964
Aankoop van vastgoed in voorraad en bestellingen in uitvoering (toelichting 11)	6 200	-	-	6 200
Aankoop van immateriële en materiële vaste activa	15	-	-	15
Kosten voor afschrijving van de materiële en immateriële vaste activa	135	-	-	135

De onderstaande tabel geeft de sectoriële activa en passiva per geografische sector op 31 december 2019 weer:

(in € 000) op 31 december 2019	België	Frankrijk	Niet toegevoegen	Totaal
Sectoriële activa	127 635	-	-	127 635
Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventu-res	5 221	-	-	5 221
<b>TOTALE ACTIVA</b>	<b>132 856</b>	-	-	<b>132 856</b>
<b>TOTAAL SECTORIËLE PASSIVA</b>	<b>132 856</b>	-	-	<b>132 856</b>

De sectoriële activa omvatten de vastgoedbeleggingen, de materiële en immateriële vaste activa, de gebouwen in voorraad en de financiële activa. Zij omvatten echter niet de uitgestelde belastingen, de handelsvorderingen en andere vorderingen, de afgeleide financiële instrumenten en de kas en kasequivalenten.

De sectoriële passiva omvatten de voorzieningen en de financiële schulden.

Zijn uitgesloten: de uitgestelde belastingen, de afgeleide financiële instrumenten, de kortlopende belastingsschulden, de handelsschulden en de andere schulden.

## B. Activiteitssectoren

De secundaire segmentatie komt overeen met de verdeling naar activiteitssector.

Activiteitssectoren 2020 (in € 000)	Kantoor- gebouwen	Commerciële ruimten	Semi- industriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 541	-	-	1 541
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-522	-	-	-522
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 019</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	1 753	-	-	1 753
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	-28	-	-	-28
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>1 725</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 725</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	0	-	-	0
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	0	-	-	0
<b>Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Netto inkomsten uit de bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN</b>	<b>2 744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 744</b>
Erelonen en beheersvergoeding	6	-	-	6
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Netto inkomsten uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	377	-	-	377
Afschrijvingen van gebruiksrechten van leasingcontracten (Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	-427	-	-	-427
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	3 381	-	-	3 381
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	-981	-	-	-981
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>5 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 100</b>

(in € 000) Totaal activa op 31 december 2020	Kantoor- gebouwen	Commerciële ruimten	Semi- industriële gebouwen	<b>Totaal</b>
Vastgoedbeleggingen	42 311	-	-	42 311
Gebouwen in voorraad	55 560	-	835	56 395
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Gebruiksrechten van leasingcontracten	5 616	-	-	5 616
Activa van de beëindigde activiteiten	-	-	-	-
Niet toegewezen	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>103 487</b>	<b>0</b>	<b>835</b>	<b>104 322</b>

(in € 000) Totaal activa op 31 december 2020	Kantoor- gebouwen	Commerciële ruimten	Semi- industriële gebouwen	<b>Totaal</b>
Vastgoedbeleggingen	8 214	-	-	8 214
Gebouwen in voorraad	3 140	-	-	3 140
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>11 354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 354</b>

Activiteitssectoren 2019 (in € 000)	Kantoor- gebouwen	Commerciële ruimten	Semi- industriële gebouwen	Totaal
Huurinkomsten uit vastgoedbeleggingen	1 615	-	-	1 615
Kosten van verhuring op vastgoedbeleggingen	-597	-	-	-597
<b>Netto huurinkomsten van de vastgoedbeleggingen</b>	<b>1 018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 018</b>
Huurinkomsten uit gebouwen in voorraad	2 143	-	-	2 143
Kosten van verhuring op gebouwen in voorraad	58	-	-	58
<b>Netto huurinkomsten van gebouwen in voorraad</b>	<b>2 201</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 201</b>
Opbrengsten uit de verkoop van gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	500	-	-	500
Kostprijs van de gebouwen in voorraad (zie toelichting 20)	-537	-	-	-537
<b>Netto resultaat uit verkopen van gebouwen in voorraad</b>	<b>-37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-37</b>
Opbrengsten uit de verkoop van bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kostprijs van de bestellingen in uitvoering (zie toelichting 20)	-	-	-	-
<b>Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT OP GEBOUWEN</b>	<b>3 182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 182</b>
Erelonen en beheersvergoeding	19	-	-	19
Opbrengsten uit de verkoop van vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Kosten van de verkochte vastgoedbeleggingen (zie toelichting 20)	-	-	-	-
Netto resultaat uit verkopen van vastgoedbeleggingen	-	-	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1 081	-	-	-1 081
Afschrijvingen op gebruiksrechten van leasingcontracten	-394	-	-	-394
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op gebouwen in voorraad	1 603	-	-	1 603
(Toevoeging) en terugneming van waardeverminderingen op vorderingen verbonden aan verkochte gebouwen	-	-	-	-
Andere lasten en operationele opbrengsten	-822	-	-	-822
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>2 507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 507</b>

(in € 000) Totaal activa op 31 december 2019	Kantoor- gebouwen	Commerciële ruimten	Semi- industriële gebouwen	<b>Totaal</b>
Vastgoedbeleggingen	27 716	-	-	27 716
Gebouwen in voorraad	57 028	-	835	57 863
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
Gebruiksrechten op leasingcontracten	5 987	-	-	5 987
Activa van de beëindigde activiteiten	-	-	-	-
Niet toegewezen	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>90 731</b>	<b>0</b>	<b>835</b>	<b>91 566</b>

(in € 000) Totaal activa op 31 december 2019	Kantoor- gebouwen	Commerciële ruimten	Semi- industriële gebouwen	<b>Totaal</b>
Vastgoedbeleggingen	964	-	-	964
Gebouwen in voorraad	6 200	-	-	6 200
Bestellingen in uitvoering	-	-	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>7 164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 164</b>

## TOELICHTING 6: VASTGOEDBELEGGINGEN

(in € 000)	2020	2019
<b>OPENINGSBALANS</b>	<b>27 716</b>	<b>27 833</b>
Gekapitaliseerde uitgaven	8 214	943
Herklassering die voortkomt van de gebouwen in voorraad (toelichting 11)	6 004	21
Verkopen (toelichting 20)	-	-
Winst (verlies) in reële waarde (toelichting 21)	377	-1 081
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>42 311</b>	<b>27 716</b>

In 2020 zoals in 2019 werd geen enkele verkoop noch acquisitie van een vastgoedbelegging gerealiseerd.

De rubriek “Herclassificatie van gebouwen in voorraad” verwijst naar de gebouwen “NETWORKS Gent One” en “NETWORKS Gent Two”.

De raad van bestuur van Banimmo heeft voor de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020 besloten deze gebouwen in ontwikkeling te transfereren van de rubriek “Gebouwen in voorraad” (IAS 2) naar de rubriek “Vastgoedbeleggingen” (IAS 40), waarbij een wijziging in het gebruik en de bestemming van deze panden door de Banimmo-groep werd opgetekend. Verschillende argumenten en gebeurtenissen leidden tot deze transfer:

- Tijdens het boekjaar 2020 werden verschillende potentiële huurders bekend, waardoor de gebouwen gedeeltematig vooraf konden worden verhuurd en zo de Banimmo Group een toekomstig recurrent inkomen kon garanderen;
- De raad van bestuur bepaalt een strategie om de structuurkosten (administratieve en andere operationele kosten) van de groep in de komende boekjaren te dekken door recurrente inkomsten uit de verhuur van een deel van haar gebouwen. Van de activa van de Banimmo-groep zijn de gebouwen “NETWORKS Gent One” en “NETWORKS Gent Two” het meest aangewezen om op deze strategie in te spelen, gezien hun vooruitgang, hun voorverhuring en hun vermogen om aanzienlijke recurrente inkomsten te genereren op de middellange en/of lange termijn.

Uit de financiële strategie van de Banimmo groep en in het bijzonder het kasbeheer blijkt dat, op basis van de huidige markttoestand en de activaportefeuille van de Banimmo groep, het aanhouden van deze gebouwen op de middellange tot lange termijn en er de recurrente inkomsten van te ontvangen, de voorkeur verdient boven een verkoop op korte termijn met een potentiële meerwaarde.

De gekapitaliseerde uitgaven hebben enerzijds betrekking op de constructie van de gebouwen “NETWORKS Gent One” en “NETWORKS Gent Two” sinds hun transfer naar de vastgoedbeleggingen, en anderzijds, op renovaties in het gebouw NETWORKS Forest.

Voor een bedrijving van deze gebouwen, zie deel een van het jaarverslag.

De bepaling van de reële waarde berust op marktindicatoren, en de waardering wordt bepaald door onafhankelijke experts met een relevante en erkende professionele bevoegdheid, alsook een recente ervaring in de geografische ligging en de activaklassen van de aangehouden vastgoedbeleggingen. Deze aanpak wordt beschreven in toelichting 2 punt C.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op invoergegevens van niveau 2 op de reële waardeschaal (IFRS 13).

- Onder invoergegevens van niveau 1 worden verstaan gequoteerde prijzen (niet aangepast) op actieve markten voor identieke activa of passiva waartoe de entiteit toegang heeft op de dag van de waardering.
- De invoergegevens van niveau 2 zijn invoergegevens, andere dan de gequoteerde prijzen opgenomen in de invoergegevens van niveau 1, die waarneembaar zijn voor het actief of voor het passief, hetzij rechtstreeks, hetzij onrechtstreeks.
- De invoergegevens van niveau 3 zijn de invoergegevens in verband met het actief of passief die gebaseerd zijn op niet-waarneembare gegevens.



Bijgevolg wordt de reële waarde in haar geheel geklasseerd op niveau 3. Het doel van de bepaling van de reële waarde blijft hetzelfde, met name de schatting van een exitprijs van- uit het oogpunt van een marktpartij die het actief aanhoudt. Zo geven de niet-waarneembare invoergegevens de uitgangspunten weer die de marktpartijen zouden hanteren om de prijs van het actief of het passief te bepalen, met inbegrip van de hypothesen die betrekking hebben op het risico.

De waarderings van de reële waarde die op significante wijze gebruik maken van niet-waarneembare invoergegevens (niveau 3) maken het voorwerp uit van een gevoeligheidsanalyse voor wat de impact betreft van de waarderings op de verliezen en de winsten of andere elementen van het globaal resultaat van de periode.

De portfolio van de vastgoedbeleggingen werd op 31 december 2020 geschat door onafhankelijke experts aan de reële waarde. Deze portfolio omvat slechts vier gebouwen (Da Vinci H3, NETWORKS Forest, NETWORKS Gent One en NETWORKS Gent Two) die drie verschillende activa betreffen met een specifieke kapitalisatievoet en huurwaarde. Een gewogen gemiddelde van de kwantitatieve inlichtingen zou de lezer geen enkele bijkomende informatie geven. Bijgevolg hebben wij voor elk gebouw de actualisatievoet met 50 basispunten laten variëren en de huurwaarde met 5 %.

Een positieve variatie van deze kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een globale negatieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 3,0 miljoen veroorzaken. Een negatieve variatie van de kapitalisatievoet met 50 basispunten zou een positieve wijziging van de reële waarde van de portfolio met € 3,6 miljoen veroorzaken. Evenzo zou een positieve variatie van 50 basispunten in de huurwaarde resulteren in een positieve variatie van € 2,1 miljoen in de reële waarde van deze portefeuille. Een negatieve verandering van 50 basispunten in de huurwaarde zou resulteren in een negatieve verandering van € 2,1 miljoen in de reële waarde van deze portefeuille.

De niveaus van de geschatte huurwaarde en van de kapitalisatievoeten van de gebouwen kunnen elkaar wederzijds beïnvloeden. Deze correlatie werd evenwel niet in rekening genomen in de gevoeligheidsanalyse die onafhankelijke wijzigingen naar boven en naar beneden voorziet van beide parameters.

## TOELICHTING 7: MATERIËLE VASTE ACTIVA

(in € 000)	Gebruiks- rechten van leasing- contracten	Technische installaties, meubilair en rollend materieel	Andere materiële vaste Activa	<b>Totaal</b>
<b>Op 1 januari 2019</b>				
Aankoopwaarde	-	1 557	-	1 557
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-1 446	-	-1 446
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>111</b>
<b>Boekjaar 2019</b>				
Nettowaarde bij opening	-	111	-	111
Acquisities	515	13	-	528
Verkopen / overdrachten	-	-	-	-
Transfer tussen rekeningen	-	-21	-	-21
Afschrijvingen	-14	-78	-	-92
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>501</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>25</b>
<b>Op 31 december 2019</b>				
Aankoopwaarde	515	1 548	-	2 063
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-14	-1 523	-	-1 537
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>501</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>526</b>
<b>Boekjaar 2020</b>				
Nettowaarde bij opening	501	25	-	526
Acquisities	-	3	-	3
Verkopen / overdrachten	-	-	-	-
Transfer tussen rekeningen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-56	-16	-	-72
<b>NETTOWAARDE OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>445</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>457</b>
<b>Op 31 december 2020</b>				
Aankoopwaarde	515	1 551	-	2 066
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen	-70	-1 539	-	-1 609
<b>NETTOWAARDE</b>	<b>445</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>457</b>

De gebruiksrechten op de leasingcontracten in welke de Groep tussenkomt als leasingnemer, de kantoorruimten (maatschappelijke en/of exploitatiezetel van de vennootschappen van de groep) en de bijbehorende parkeerplaatsen, worden geclassificeerd in de rubriek "Materiële vaste activa". Deze gebruiksrechten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kost (IFRS 16).

In 2020 betreffen deze gebruiksrechten de huur van een kantooroppervlakte bestemd voor de maatschappelijke zetel van Banimmo die in werking is getreden op 1 november 2019.

De gebruiksrechten waarbij de groep leasingnemer is en die betrekking hebben op wagens en kopieertoestellen worden beschouwd als immaterieel.

De toevoeging aan de afschrijvingen van de technische installaties, het meubilair en het informaticamateriaal wordt toegewezen aan de administratieve kosten.

## TOELICHTING 8: PARTICIPATIES IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(in € 000)	2020	2019
<b>BIJ OPENING</b>	<b>5 221</b>	<b>4 819</b>
Aankopen	-	-
Kapitaalverhoging	-	281
Verkopen	-	-
Aandeel in het resultaat van verbonden ondernemingen en joint ventures	-185	199
Terugneming / (Waardevermindering) op verbonden ondernemingen en joint ventures	-	-
Ontvangen dividenden	-	-
Wijziging in de consolidatiekring	-	-78
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>5 036</b>	<b>5 221</b>
Waarvan:		
Boekwaarde van genoteerde effecten	-	-
Beurswaarde van de genoteerde effecten	-	-

Op 31 december 2020 is Banimmo eigenaar van de joint venture MC<sup>2</sup> Development voor een boekwaarde van € 0,33 miljoen, van de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop voor een boekwaarde van € 4,71 miljoen en van de geassocieerde deelneming Urbanove voor een boekwaarde nul.

### 1. JOINT VENTURE MC<sup>2</sup> DEVELOPMENT: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,04 MILJOEN

Nadat ze de aanbesteding won van ING Bank voor de bouw van een gebouw voor haar activiteitencentrum in Louvain-la-Neuve richtten Banimmo en Argema (groep Marc Liègeois) in 2018 de joint venture MC<sup>2</sup> Development op, waarin ze elk 50% van de participaties aanhouden.

De bouwvergunning is uitvoerbaar en vrij van alle verhaal verklaard in februari 2020 voor een kantoorgebouw van 10.200 m<sup>2</sup>. Het gebouw dat BREEAM Excellent gecertificeerd zal zijn is in opbouw.

Een huurovereenkomst van 12 jaar vast werd getekend met ING-bank eind februari 2019 voor ingebruikname voorzien eind 2021.

De structuurkosten van de vennootschap zijn verwaarloosbaar in het resultaat van 2020.

### 2. GEASSOCIEERDE DEELNEMING GRONDBANK THE LOOP: NEGATIEF RESULTAAT VAN € 0,15 MILJOEN

De geassocieerde deelneming Grondbank The Loop heeft ontwikkelingsakkoorden afgesloten voor de Velden 3 en 5 te Gent. De commercialisering van Veld 5 begon concreet met de eerste twee ontwikkelingen (opgeleverde gebouwen aan Deloitte en aan de Vlaamse Milieumaatschappij).

In 2019, werd een perceel van het terrein Veld 5 ingebracht in de verbonden onderneming Espevelo1 (aangehouden door Banimmo groep voor 92,5% -zie toelichting 31) teneinde er «NETWORKS Gent» bestaande uit twee kantoorgebouwen te ontwikkelen (zie toelichting 6).

In 2020 is het negatieve resultaat vooral te wijten aan de herziening van het infrastructuurkostenbudget van de hele site en resulteert dit in een correctie op de resultaten van overdrachten in voorgaande jaren.

### 3. GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE SHOPPING DEVELOPMENT (URBANOVE)

#### a. Gerechtig reorganisatieplan

De geconsolideerde waarde in de rekeningen van Banimmo van de geassocieerde deelneming Urbanove werd volledig afgewaardeerd in 2014. Deze beslissing vloeide voort uit de vaststelling door Urbanove van belangrijke waardeverliezen voor projecten in Namen en Verviers, die gedragen werden door haar dochterondernemingen. Eind 2016 kregen Banimmo en haar partners een vonnis ter homologatie van de WCO-plannen (procedure van gerechtelijke reorganisatie gestart in de loop van 2016 voor de geas- socieerde deelneming Urbanove en haar dochterondernemingen). Dit WCO-plan werd in de loop van 2017 uitgevoerd, enerzijds door de overname van het project "Le Côté Verre" in Namen door Besix RED (vastgoedontwikkelingspoot van de groep Besix), en anderzijds door de overname van het project "Au Fil de l'Eau" in Verviers door de firma City Mall. Banimmo en haar medeaandeelhouders onderzoeken of het nuttig is om de dochterondernemingen van Urbanove (die nu "leeg" zijn), Les Rives de Verviers, Bijouterie Doutre- pont en Avenir Promotion, te behouden. De beslissing zal afhangen van een analyse die een vergelijking maakt tussen enerzijds de hypothetische toekomstige inkomens (earn-out) en anderzijds de nodige structuurkosten om de conti- nuïteit te waarborgen. Banimmo en haar medeaandeelhouders behouden voormelde dochterondernemingen teneinde de gegeven garanties aan de overnemers te vrijwaren. Sinds eind 2016 is Banimmo volledig gevrijwaard van elke mogelijke blootstelling aan het risico van Urbanove.

#### b. Samenvatting van de financiële toestand van de groep Urbanove

Deze samenvatting is opgesteld op basis van nog niet afgesloten rekeningen.

Waarde in aandeel 100% (in € 000)	Urbanove	Les Rives de Verviers	Bijouterie d'outrepont	Avenir promotion	Consolidatie
Langlopende activa	0	0	0	0	0
Kortlopende activa	200	40	3	131	374
– waarvan kas en kasequivalenten	0	9	3	131	143
Eigen vermogen	-2 984	-1 099	0	127	-3 956
Langlopende passiva	3 167	69	0	0	3 236
– waarvan langlopende financiële passiva	3 167	0	0	0	3 167
Kortlopende passiva	17	1 070	3	4	1 094
– waarvan kortlopende financiële passiva	0	884	0	0	884
Lasten	-6	-44	-3	-3	-56
– waarvan afschrijvingen	0	0	0	0	0
– waarvan financiële lasten	0	-36	0	0	-36
– waarvan belastingenlast op het resultaat	0	0	-	0	0
Opbrengsten	0	1	0	0	1
– Waarvan intrestopbrengst	0	0	0	0	0
– waarvan belastingopbrengst op het resultaat	0	0	-	0	0
Netto resultaat uit voortgezette activiteiten	-6	-43	-3	-3	-55
Netto resultaat na belastingen uit beëindigde activiteiten	0	0	0	0	0
Andere elementen van het globaal resultaat	0	0	0	0	0
Totaal van het globale resultaat	-6	-43	-3	-3	-55
Deelnemingspercentage van Banimmo	0	0	0	0	
Resultaat op aandeel banimmo (zie toelichting 8 )	-3	-19	-1	-1	-24

## PARTICIPATIES, VERWORVEN AANDELEN (IN DUIZENDEN EURO)

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Participatie (%)	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
<b>2020</b>								
Schoonmeers Bugten SA	België	LA	1.957	LA	238	-	50	-94
Schoonmeers Bugten SA	België	KA	62	KA	3	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LA	1.440	LA	-	-	50	-53
Project Development Survey and Management CVBA	België	KA	5	KA	209	-		
Urbanove Shopping Development SA	België	LA	-	LA	3.236	-	44,38	-
Urbanove Shopping Development SA	België	KA	398	KA	1.060	-		
MC <sup>2</sup> Development SA	België	LA	13.783	LA	11.308	-	50,00	-38
MC <sup>2</sup> Development SA	België	KA	343	KA	2.148	-		
<b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures</b>								<b>-185</b>

Maatschappelijke benaming (in € 000)	Land	*	Activa	*	Passiva	Omzet	Participatie (%)	Aandeel groep in het netto resultaat (1)
<b>2019</b>								
Schoonmeers Bugten SA	België	LA	1.949	LA	-	-	50	140
Schoonmeers Bugten SA	België	KA	64	KA	227	-		
Project Development Survey and Management CVBA	België	LA	1.440	LA	-	-	50	64
Project Development Survey and Management CVBA	België	KA	-	KA	192	-		
Urbanove Shopping Development SA	België	LA	-	LA	3.236	-	44,38	-
Urbanove Shopping Development SA	België	KA	398	KA	1.060	-		
MC <sup>2</sup> Development SA (oprichting in 2018)	België	LA	1.811	LA	531	-	50,00	-5
MC <sup>2</sup> Development SA (oprichting in 2018)	België	KA	17	KA	561	-		
<b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures</b>								<b>199</b>

\* LA = langlopende activa, KA = kortlopende activa.

(1) Het aandeel van Banimmo in het netto resultaat van de joint ventures en van de geassocieerde deelnemingen houdt rekening met de afstemming op de boekhoudmethodes van de Groep, met aanpassingen op basis van de afsluitingsdatum van verschillende rekeningen dan deze van de Groep en met de integratie, desgevallend, van het resultaat van de dochterondernemingen van deze vennootschappen.

## TOELICHTING 9: FINANCIËLE ACTIVA

De financiële activa van de Groep omvatten volgende elementen:

(in € 000)	2020	2019
Langlopende leningen	984	581
Andere financiële activa op lange termijn	-	-
Kortlopende leningen	1 069	987
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	3 572	4 033
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>5 625</b>	<b>5 601</b>

### A. LENINGEN OP LANGE TERMIJN

(in € 000)	2020	2019
<b>BIJ OPENING</b>	<b>581</b>	<b>232</b>
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	375	331
Ontvangen terugbetalingen		
Renteopbrengsten	28	18
Wijziging in de consolidatiekring		
Waardevermindering op schuldvorderingen	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>984</b>	<b>581</b>

In 2020 betreffen de leningen op lange termijn de kasvoorschotten die Banimmo verleende aan de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop van € 0,34 miljoen (€ 0,31 miljoen in 2019) en de joint venture MC<sup>2</sup> Development van € 0,65 miljoen (€ 0,27 miljoen in 2019). Hun evolutie is te verklaren door de verhoging van deze voorschotten door de kapitalisatie van de intresten.

### SPECIFIEKE INFORMATIE OVER DE GEASSOCIEERDE DEELNEMING URBANOVE EN HAAR DOCHTERONDERNEMINGEN

Banimmo is op geen enkele manier nog blootgesteld in verband met de groep Urbanove (zie toelichting 8 betreffende de waarde van de participatie in de groep Urbanove).

### B. ANDERE FINANCIËLE ACTIVA OP LANGE TERMIJN

(in € 000)	2020	2019
<b>BIJ OPENING</b>	<b>-</b>	<b>578</b>
Aankopen	-	-
Overboeking naar kortlopende leningen	-	-
Verkopen / terugbetalingen	-	-
Waardeverminderingen op vorderingen	-	-578
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

De andere financiële activa zijn samengesteld uit een participatie ter waarde van € 0,6 miljoen in de vennootschap Charleroi Expo Congrès cvba. Deze vennootschap werd in vereffening gesteld in het tweede halfjaar van

2019 en op basis van de informatie gekend door de groep, zal de waarde van deze participatie niet gerecupeerd worden. Bijgevolg, heeft deze participatie het voorwerp uitgemaakt van een waardevermindering eind 2019 en werd de waarde op nul gebracht.

### C. LENINGEN OP KORTE TERMIJN

(in € 000)	2020	2019
<b>BIJ OPENING</b>	<b>987</b>	<b>938</b>
Leningen toegestaan tijdens het boekjaar	-	-
Ontvangen terugbetalingen	-	-8
Overboeking van langlopende leningen	-	53
Wijziging in de consolidatiekring	-	-
Renteopbrengsten	82	4
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>1 069</b>	<b>987</b>

Banimmo heeft geen enkele nieuwe korte termijn lening toegekend gedurende het jaar 2020.

De leningen op korte termijn zijn voornamelijk samengesteld uit een vordering op de vennootschap Besix Red van € 1,0 miljoen. Deze laatste, vervallen in april 2019 werd nog niet terugbetaald, maar is gegarandeerd door Besix Red (koper van de vennootschap Le Côté Verre).

### D. FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

(in € 000)	2020	2019
<b>BIJ OPENING</b>	<b>4 033</b>	<b>3 039</b>
Aankopen	-	-
Verkopen / terugbetalingen	-	-
Transfer van/naar een andere rubriek (toelichting 8)	-	-
Wijziging in de consolidatiekring (toelichting 31)	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde direct geboekt in eigen vermogen	-	-
Winst (verlies) op de reële waarde geboekt in resultaat	-461	994
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>3 572</b>	<b>4 033</b>
Waarvan aandelen beschikbaar op korte termijn	-	-
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE ACTIVA BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP</b>	<b>3 572</b>	<b>4 033</b>

De voor verkoop beschikbare financiële activa zijn vastgoedcertificaten van het actief Atlantic House in Antwerpen. Deze certificaten zijn het voorwerp van een waardebeoordeling aan netto-investeringswaarde berekend door de Bank Degroof-Petercam. In 2020 heeft deze waardering een daling van de waarde van de certificaten opgetekend, waardoor een waardedaling van € 0,5 miljoen werd geboekt.

De certificaten hebben een waarde van € 3,5 miljoen op 31 december 2020.

De financiële activa op lange termijn, opgenomen in de balans op 31 december 2020 voor een bedrag van € 4,6 miljoen (€ 4,6 miljoen in 2019) komen overeen met de som van de leningen op lange termijn van € 1,0 miljoen (€ 0,6 miljoen in 2019), de andere financiële activa op lange termijn van € 0,0 miljoen (€ 0,0 miljoen in 2019) en de financiële activa op lange termijn beschikbaar voor verkoop voor € 3,6 miljoen (€ 4,0 miljoen in 2019). De kortlopende financiële activa geboekt op de balans van 31 december 2020 voor een bedrag van € 1,1 miljoen (€ 1,0 miljoen in 2019) stemmen uitsluitend overeen met het totaal van de korte termijn leningen.

## TOELICHTING 10: HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN

De handelsvorderingen en andere vorderingen zijn de volgende:

(in € 000)	2020	2019
Bruto-handelsvorderingen	7 396	6 484
Waardeverminderingen op dubieuze vorderingen	-3 554	-3 274
Netto-handelsvorderingen	3 842	3 210
Regularisatierekeningen	462	654
Andere vorderingen	2 404	3 207
<b>HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VORDERINGEN</b>	<b>6 708</b>	<b>7 071</b>
Min langlopende handelsvorderingen en andere langlopende vorderingen	-1 707	-1 636
Handelsvorderingen en andere kortlopende vorderingen	5 001	5 435

Banimmo had een vordering van € 3,9 miljoen op de vennootschap Tour Eiffel (koper van de vennootschap Affine R.E. SA. Banimmo had aan Affine R.E. SA, vorige controlerende aandeelhouder, op 9 november 2017, aandelen verkocht van de SAS Paris Vaugirard die eigenaar is van de Galerie Vaugirard in Parijs.

Banimmo heeft in het kader van haar terugbetalingsplan van het gesyndiceerd krediet een herfinanciering moeten vinden voor de Galerie Vaugirard. De gecontacteerde banken stonden echter gunstig tegenover de financiering van de Galerie als Affine R.E. SA, vorige controlerende aandeelhouder, er alleen aandeelhouder van zou worden. Banimmo heeft dus op 9 november 2017 de aandelen de SAS Paris Vaugirard, houder van de Galerie Vaugirard in Parijs, overgedragen aan Affine R.E. SA, in de omstandigheden bepaald in een verslag van een comité van onafhankelijke bestuurders bijgestaan door een onafhankelijk expert in toepassing van art. 524 van de Vennootschapswet. De verkoopprijs werd voorlopig bepaald op het moment van de verkoop, de definitieve prijs zal afhangen van het netto boekhoudkundig actief van de vennootschap na de verkoop van de Galerie Vaugirard, normaal voorzien tegen eind 2018. Ingevolge deze verrichting had Banimmo een schuldvordering van € 3,9 miljoen op Affine R.E. SA.

De vennootschap Affine R.E. SA is er niet in geslaagd om een koper te vinden voor het gebouw Vaugirard in 2018. Sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, als gevolg van haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar bod in contanten op alle Banimmo-aandelen in omloop, 62,47% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen en wordt zo de referentieaandeelhouder, die de groep Affine opvolgt, thans "Société de la Tour Eiffel" (zie toelichting 33). Eind 2018 bleek dat de winkelgalerij sterk in waarde gedaald was omwille van een verlaging van de huur en opgelopen huurachterstallen. Bovendien bleek dat de waarde van de vordering door de verkoop van het gebouw in de huidige staat onder de boekwaarde was. Dat bracht de raad van bestuur van Banimmo er toe om een aanzienlijke afwaardering van € 2,5 miljoen te boeken, waardoor de schuldvordering verminderd wordt tot een bedrag van € 1,4 miljoen netto. In 2019 en 2020 werd actie ondernomen door de vennootschap Tour Eiffel teneinde de huursituatie van het gebouw te verbeteren en aldus een toekomstige verkoop toe te laten zonder een bijkomende waardevermindering tot gevolg.

Het saldo van de handelsvorderingen bestaat hoofdzakelijk uit huurgelden en afrekeningen van huurlasten die wel zijn gefactureerd, maar niet geïnd, op te stellen facturen en dubieuze vorderingen waarvoor waardeverminderingen werden geboekt.

De andere vorderingen omvatten de terug te vorderen BTW voor een bedrag van € 0,5 miljoen in 2020 (€ 1,4 miljoen in 2019) en betreffen voornamelijk de terug te vorderen BTW op de honoraria die verband houden met de constructie van de gebouwen "NETWORKS Gent One" en "NETWORKS Gent Two".

De langlopende vorderingen bestaan hoofdzakelijk uit:

- Een vordering van € 0,75 miljoen op de nieuwe uitbater van het hotel Mercure Chantilly, waarbij het leningsbedrag in 3 gelijke schijven zal worden terugbetaald tussen 1 oktober 2021 en 1 februari 2023.
- De lineaire spreiding van de huren, honoraria en werken van € 0,95 miljoen met betrekking tot de meest recente verhuringen in de gebouwen "NETWORKS Forest" en het gebouw "Da VINCI - H5".



De boekhoudkundige waarde van de vorderingen is een goede benadering van de reële waarde (toelichting 3). Gezien de brede spreiding van de portefeuille loopt Banimmo geen kredietconcentratierisico op een specifieke klant. Bovendien wordt, vóór elke ondertekening van een huurovereenkomst intern een kwaliteitsanalyse van de huurder uitgevoerd.

Uit de analyse van de handelsvorderingen blijkt dat de handelsvorderingen waarvan de betalingsdatum verstreken is € 0,27 miljoen bedragen, waarvan € 0,10 miljoen met een betalingsachterstand van minder dan drie maanden en het saldo van € 0,17 miljoen met een betalingsachterstand van meer dan drie maanden.

Wat de handelsvorderingen op de huurders betreft, is Banimmo van oordeel dat het kredietrisico klein is, omdat de wanbetaling op haar vastgoed historisch zeer laag is.

(in € 000)	2020	2019
<b>BIJ OPENING</b>	<b>3 274</b>	<b>3 274</b>
Waardeverminderingen op huurvorderingen	-	-
Waardeverminderingen op vorderingen op verkochte gebouwen	280	-
Uit de consolidatiekring	-	-
Oninbare vorderingen die tijdens het boekjaar werden afgeboekt	-	-
Terugneming van ongebruikte bedragen	-	-
<b>OP AFLUITINGSDATUM</b>	<b>3 554</b>	<b>3 274</b>

In het boekjaar dat op 31 december 2020 afgesloten werd, boekte Banimmo een waardevermindering op handelsvorderingen van € 0,3 miljoen die betrekking had op het saldo van de verkoopprijs van de beëindigde activiteit "Golf Hotel de Chantilly" (zie toelichting 36). Banimmo heeft geen enkele terugneming van waardeverminderingen op vorderingen geboekt.

In voorkomend geval, worden toevoeging aan en de terugneming van de waardeverminderingen op dubieuze vorderingen geboekt in de resultatenrekeningen onder "Andere operationele kosten/opbrengsten" (toelichting 22).

## TOELICHTING 11: VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING

De verworven gebouwen, uitsluitend bestemd voor herverkoop, omvatten hoofdzakelijk gebouwen in ontwikkeling of herontwikkeling, gebouwen in fysische en/of commerciële herpositionering en terreinen bestemd voor verkoop.

De wijzigingen van de gebouwen in voorraad kunnen als volgt worden uitgesplitst:

(in € 000)	2020	2019
<b>BIJ OPENING</b>	<b>57 863</b>	<b>50 598</b>
Aankopen	-	3 050
Gekapitaliseerde uitgaven	3 140	3 150
Herklassering naar vastgoedbeleggingen (toelichting 6)	-6 004	-
(Toevoegingen) en terugnemingen van waardeverminderingen (toelichting 21)	3 381	1 603
Transfer tussen rekeningen	-1 985	-
Verkopen	-	-538
Andere elementen verbonden aan verkopen	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>56 395</b>	<b>57 863</b>

(in € 000)	2020	2019
Aanschaffingswaarde	78 648	83 497
Waardeverminderingen	-22 253	-25 634
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	<b>56 395</b>	<b>57 863</b>

De investeringsuitgaven van € 3,1 miljoen zijn verdeeld over:

- De herontwikkelingswerken van het gebouw "NETWORKS NØR". Het betreft een passief kantoorgebouw van 13.748 m<sup>2</sup> dat "BREEAM Outstanding" gecertificeerd zal zijn, en aldus zal kunnen beantwoorden aan de belangrijke vraag naar kwalitatieve huuropervlakten vanaf 500 m<sup>2</sup>, in de nabijheid van een multimodaal transportcentrum;
- De studiekosten in het kader van de toekomstige ontwikkeling van kantoorgebouwen op de terreinen aangehouden door de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop.

Banimmo heeft geen enkel gebouw in voorraad verkocht in 2020.

## TRANSFER TUSSEN REKENINGEN

Banimmo verwierf in 2014 via de verwerving van de dochteronderneming Société de Développement Européen de Charleroi een terrein van de geassocieerde onderneming Urbanove. De contractuele acquisitieprijs bedroeg € 7,0 miljoen, waarvan € 5,0 miljoen onmiddellijk werd betaald en het saldo betaalbaar was onder voorwaarden. Vanaf het begin werd het verworven terrein geboekt aan een waarde van € 7,0 miljoen en werd € 2 miljoen geboekt in schulden aan urbanove.

Sindsdien is de schuld nooit opeisbaar geworden, omdat beide partijen zijn overeengekomen dat dit pas zou gebeuren als het terrein verkocht werd door Banimmo en alleen als de verkoopprijs hoger is dan € 5,0 miljoen, waarbij Urbanove in voorkomend geval het verschil tussen de verkoopprijs en de € 5,0 miljoen zou bekomen. Sindsdien is de geschatte waarde van de grond gedaald tot een waarde van iets minder dan € 5,0 miljoen en als gevolg daarvan is de waarde van het gebouw eind 2020 teruggebracht tot deze geschatte waarde.

Ook wordt het, rekening houdend met deze geschatte waarde, onwaarschijnlijk dat de schuld van € 2,0 miljoen op een dag opeisbaar wordt, dus is deze teruggebracht tot 0,00 (zie toelichting 18).

De waardevermindering van het terrein en het uitdoven van de overeenstemmende schuld werden gecompenseerd in het geconsolideerde resultaat, aangezien deze twee transacties in wezen overeenkomen met één enkele en zelfde transactie om de aanschaffingswaarde van het terrein te corrigeren.

Informatie over de waarschijnlijkheid van opeisbaarheid van deze schuld, wordt verstrekt in de rubriek rechten en verplichtingen buiten balans (zie toelichting 30).

## HERKLASSERING NAAR VASTGOEDBELEGGINGEN

De rubriek "Herklassering naar vastgoedbeleggingen" betreft de gebouwen NETWORKS Gent One en NETWORKS Gent Two.

De raad van bestuur van Banimmo heeft voor de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2020 besloten deze gebouwen in ontwikkeling te transfereren van de rubriek "Gebouwen in voorraad" (IAS 2) naar de rubriek "Vastgoedbeleggingen" (IAS 40), waarbij een wijziging in het gebruik en de bestemming van deze gebouwen door de Banimmo-groep werd opgetekend. Verschillende argumenten en gebeurtenissen leidden tot dit besluit tot transfer:

- Tijdens het boekjaar 2020 werden verschillende potentiële huurders bekend, waardoor de gebouwen gedeeltelijk voorverhuurd konden worden en zo de Banimmo Groep een recurrent inkomen konden garanderen;
- De raad van bestuur heeft een strategie bepaald om de structuurkosten (administratieve en andere operationele kosten) van de groep in de komende jaren te dekken door recurrente inkomsten uit de verhuur van een deel van haar gebouwen. Van de activa van de Banimmo-groep zijn de gebouwen "NETWORKS Gent One" en "NETWORKS Gent Two" het meest aangewezen om te beantwoorden aan deze strategie, gezien hun vooruit-

gang, hun voorverhuring en hun vermogen om een aanzienlijk recurrent inkomen te genereren op de middellange en/of lange termijn;

- Uit de financiële strategie van de Banimmo-groep en in het bijzonder het kasbeheer blijkt dat, op basis van de huidige markttoestand en de activaportefeuille van de Banimmo-groep, het aanhouden van deze gebouwen op de middellange tot lange termijn voor de recurrente inkomsten de voorkeur verdient boven een verkoop op korte termijn met een potentiële meerwaarde.

## WAARDEVERMINDERINGEN EN TERUGNEMINGEN VAN WAARDEVERMINDERINGEN OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

Verschillende gebouwen in voorraad hebben het voorwerp uitgemaakt van waardeverminderingen of terugnemingen van waardevermindering in 2020 teneinde hun boekwaarde af te stemmen op hun geschatte netto realisatiewaarde. Deze aanpassingen voor een positief totaalbedrag van € 3,4 miljoen betreffen de gebouwen: "BÅLE" (- € 0,1 miljoen), "DA VINCI - H2" (- € 0,1 miljoen), "RAKET 40" (- € 0,5 miljoen) en "NETWORKS NØR" (+ € 4,1 miljoen).

In 2020 beantwoordt geen enkel actief aan de definitie van "Bestellingen in uitvoering".

## NOTE 12: GEBRUIKSRECHTEN

Eind 2020 betreft de waardering van de gebruiksrechten van leasingcontracten drie categorieën activa:

### 1. Vastgoedbeleggingen

Banimmo komt tussen als leasingnemer in een huurovereenkomst die betrekking heeft op het terrein waarop Banimmo het gebouw "DA Vinci H3" aanhoudt, dat beantwoordt aan de definitie van een vastgoedbelegging. Het gebruiksrecht van dit leasingcontract is ook geclassificeerd in de rubriek "Vastgoedbeleggingen" en gewaardeerd aan reële waarde. Dit leasingcontract was reeds gewaardeerd volgens hetzelfde principe zoals dit bepaald in IFRS 16 sinds 2013 ingevolge de verkoop van het vruchtgebruik van het gebouw opgetrokken op dit terrein (zie uitleg in toelichting 21).

Detail van de activa, passiva en het resultaat van deze gebruiksrechten:

(in € 000)	2020	2019
<b>Betaalde canons</b>	<b>213</b>	<b>212</b>
Variatie in reële waarde van gebruiksrechten	340	346
Overgedragen of verdisconteerde huren	-213	-212
Verdisconteringskosten	87	78
Waarde gebruiksrechten	1 129	1 256
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-1 010	-1 129
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-120	-127
	<b>213</b>	<b>212</b>

### 2. Gebouwen in voorraad

Banimmo komt tussen als leasingnemer in verschillende leasingcontracten die betrekking hebben op onbebouwde terreinen of terreinen waarop zij een gebouw aanhoudt dat beantwoordt aan de definitie van een gebouw in voorraad en dat kan verkocht kan worden. Het gebruiksrecht van deze leasingcontracten is geclassificeerd in de rubriek "Gebruiksrechten van leasingcontracten" en gewaardeerd aan geamortiseerde kost. Het betreft de terreinen DA Vinci H2, DA Vinci H5, Båle en Raket 40.

Bovendien, komt Banimmo als leasingnemer tussen in een leasingcontract dat betrekking heeft op het terrein Raket 60-66, dat echter verkocht werd eind 2019.

Detail van de activa, passiva en het resultaat van deze gebruiksrechten:

(in € 000)	2020	2019
<b>Betaalde canons</b>	<b>530</b>	<b>536</b>
Afschrijvingen van gebruiksrechten	371	380
Verdisconteringskosten	35	9
Waarde gebruiksrechten	5 616	5 987
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-4 871	-5 345
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-474	-495
Verschil gebruiksrechten/schulden	-147	
	<b>530</b>	<b>536</b>

### 3. Materiële vaste activa

Banimmo komt tussen als leasingnemer in een leasingcontract dat betrekking heeft op lokalen waar haar maatschappelijke zetel gevestigd is, en die beantwoorden aan de definitie van materieel vast actief. Het gebruiksrecht van dit leasingcontract is geclassificeerd in de rubriek “Materiële vaste activa” en gewaardeerd aan geamortiseerde kost.

Detail van de activa, passiva en het resultaat van deze gebruiksrechten:

(in € 000)	2020	2019
<b>Betaalde huren</b>	<b>69</b>	<b>12</b>
Afschrijvingen van gebruiksrechten	56	14
Verdisconteringskosten	2	0
Waarde gebruiksrechten	445	501
Langlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-372	-436
Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten	-64	-67
Verschil gebruiksrechten/schulden	2	
	<b>69</b>	<b>12</b>

## TOELICHTING 13: KAS EN KASEQUIVALENTEN

(in € 000)	2020	2019
Termijnbeleggingen	-	-
Liquide middelen	19 160	22 565
	<b>19 160</b>	<b>22 565</b>

In de geconsolideerde tabel van de kasstromen, kan de nettokaspositie als volgt worden opgesplitst:

(in € 000)	2020	2019
Kas en kasequivalenten	19 160	22 565
Kaskrediet	-	-
	<b>19 160</b>	<b>22 565</b>

## TOELICHTING 14: KAPITAAL

(in € 000)	Aantal aandelen (excl. eigen aandelen)	Gestort kapitaal	Reserves verbonden Aan het kapitaal	Totaal
Op 31 december 2018	11 248	79 500	392	79 892
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-49 500	-	-49 500
Op 31 december 2019	11 248	30 000	392	30 392
Inkoop van eigen aandelen	-	-	-	-
Transacties waarvan de betaling gebaseerd is op aandelen	-	-	-	-
Kapitaalvermindering door incorporatie van gecumuleerde verliezen	-	-	-	-
Op 31 december 2020	11 248	30 000	392	30 392

De reserve die eind 2020 verbonden is aan het kapitaal omvat de waardering van de warrants op het ogenblik van de uitgifte van de obligatielening in 2010 voor een bedrag van € 0,392 miljoen (zie toelichting 15). Alle aandelen geven enkel recht op een gewoon dividend.

Met uitzondering van de aandelen bestaat er geen ander financieel instrument dat het kapitaal van Banimmo al dan niet vertegenwoordigt. Banimmo beschikte op 31 december 2020 over 106 620 eigen aandelen.

Op 31 december 2020 zijn alle aandelen volgestort.  
Elk aandeel geeft recht op één stem.

## TOELICHTING 15: FINANCIËLE SCHULDEN

(in € 000)	2020	2019
<b>Langlopend</b>		
Kredietlijn — vlottende rente	4 250	-
Obligatielening — vaste rente	49 945	-
Leningen verbonden ondernemingen - vaste rente	23 800	14 982
	77 995	14 982
<b>Kortlopend</b>		
Kredietlijn — vlottende rente	538	5 250
Kaskrediet	-	-
Obligatielening — vaste rente	187	45 407
Leningen van verbonden ondernemingen — vaste rente	548	484
Andere financiële schulden	3	1
	1 276	51 142
<b>Totaal financiële schulden</b>	<b>79 271</b>	<b>66 124</b>

Op afsluitingsdatum is de verdeling van de leningen per categorie van rentevoet de volgende:

(in € 000)	2020	2019
Leningen met vlottende rente	4 788	5 250
Leningen met vaste rente	74 480	60 873
Renteloze schulden	3	1
	79 271	66 124

Alle financiële schulden zijn in euro. De Groep is dus niet blootgesteld aan wisselkoersrisico's. De boekwaarde van de langlopende en kortlopende financiële schulden is een goede raming van hun reële waarde.

#### A. BANKLENINGEN MET VLOTTENDE RENTEVOET

De rentevoeten die van toepassing zijn op de bankleningen met vlottende rentevoet zijn de Euriborrente vermeerderd met een vaste commerciële marge.

Banimmo beschikte op 31 december 2019 over een bilaterale banklening voor een nominaal bedrag van € 5,2 miljoen, volledig gebruikt, die verviel in juni 2020. Op heden, na terugbetaling van € 0,5 miljoen, werd deze lening verlengd tot 1 juli 2029 met een jaarlijkse terugbetaling van € 0,5 miljoen. Deze is dus opgenomen in de kortlopende financiële schulden, voor een bedrag van € 0,5 miljoen en in de langlopende schulden voor een bedrag van € 4,2 miljoen.

Als waarborg voor haar leningen met vlottende rentevoet stond de Groep op 31 december 2020, net zoals op 31 december 2019 een hypothecaire inschrijving toe van € 1,0 miljoen en een hypothecair mandaat van € 11,0 miljoen.

#### B. OBLIGATIELENING

Banimmo heeft in februari 2015 een private plaatsing van obligaties afgesloten voor een totaalbedrag van € 44,0 miljoen. De obligaties, die een looptijd van 5 jaar hebben, vervielen op 19 februari 2020 en genereerden een vast jaarlijks brutorendement van 4,25%.

Sinds 19 november 2018 heeft Patronale Life, als gevolg van haar onvoorwaardelijk en vrijwillig openbaar overnamebod op alle aandelen van Banimmo in omloop, 62,47% in handen van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen en werd zo de referentieaandeelhouder, in opvolging van de groep Affine (zie toelichting 33). Om te beantwoorden aan de bepalingen van artikel 8 van de Algemene Voorwaarden die van toepassing zijn op de Obligaties die in 2020 vervallen (Controlewijziging), werd op 8 januari 2019 een mededeling gedaan aan de houders van de Obligaties, dat de controle op de Uitgever wijzigde.

Naar aanleiding van deze mededeling had elke Obligatiehouder het recht om van de Uitgever, tot 24 januari 2019, te eisen dat hij de Obligaties die deze Obligatiehouder bezat en die in 2019 vervielen, volledig of deels over te kopen (de 'Put Option').

Op de vervaldatum van de Put Option werd deze geldig uitgeoefend op zes Obligaties voor een totaal bedrag van € 600 000. Patronale Life heeft een deel van deze Obligaties ten belope van € 400 000 gekocht, waarbij het saldo aan toonder op 19 februari 2019 werd terugbetaald, tegen de nominale waarde van de Obligaties die in 2020 vervielen, met inbegrip van de op 19 februari 2019 verschuldigde jaarlijkse coupon. Op 31 december 2019 werden de obligaties geboekt in kortlopende financiële schulden gezien hun vervaldag op 19 februari 2020, datum op dewelke ze effectief werden terugbetaald.

In 2020 sloot Banimmo een private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van € 50,0 miljoen af. De obligaties uitgegeven op 2 december 2020 hebben een looptijd van 5 jaar, vervallen dus op 2 december 2025 en genereren een bruto rendement van 4,50%.

De netto-opbrengst van de obligatie-uitgifte zal door Banimmo worden gebruikt om de huidige ontwikkeling van projecten in Gent en Brussel te financieren en heeft tot doel de groeistrategie van de groep te ondersteunen door de bestaande activaportefeuille te ontwikkelen en in de toekomst verdere acquisities te realiseren. Deze obligatie-uitgifte draagt bij tot de langetermijn-reorganisatie van de financieringsmiddelen van de groep.

De obligaties werden voor € 47,9 miljoen onderschreven door Patronale Life, de referentieaandeelhouder van de Banimmo-groep.

Voor haar obligatielening heeft Banimmo zich verbonden een “netto financiële schuld/totale balansschuld” ratio van 75% niet te overschrijden. De ratio eind 2020 bedraagt 54,34%.

### C. LENINGEN VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Banimmo heeft in juni 2019 twee leningen afgesloten, toegekend door Patronale Life, haar referentieaandeelhouder:

- Een achtergestelde lening van € 15 miljoen voor 7 jaar aan een rentevoet van 5%, zonder enige zekerheid of pand;
- Een lening van € 12,5 miljoen voor 42 maanden aan dezelfde rentevoet en eveneens zonder zekerheden of pand, beschikbaar voor opvraging, voor de financiering van projecten.

Deze middelen, ter beschikking gesteld door haar meerderheidsaandeelhouder, laten Banimmo toe haar eigen vermogen te versterken (de lijn van € 15 miljoen kan gelijkgesteld worden aan eigen vermogen) en te beschikken over middelen om haar bouw- en herontwikkelingsprojecten te financieren.

Op 31 december 2020 is de achtergestelde lening van € 15 miljoen helemaal opgenomen en het krediet van € 12,5 miljoen voor een bedrag van € 8,8 miljoen.

### D. LENINGEN AFGESLOTEN MET DE JOINT VENTURE MC2 DEVELOPMENT

In maart 2020 heeft de joint venture MC2 een banklening afgesloten met een nominale waarde van € 30,6 miljoen voor een periode van twee jaar en met rentevoet gebaseerd op de Euribor (minimaal 0%) vermeerderd met een commerciële marge van 1,40%.

Als garantie voor deze lening heeft de joint venture MC2 Development volgende toegekend:

- - Een hypothecaire inschrijving in eerste rang op het onroerend goed van € 25.000 in hoofdsom, vermeerderd met drie jaren rente en 10% voor kosten en toebehoren;
- Een onherroepelijk hypotheekmandaat op het onroerend goed, voor € 33,1 miljoen in hoofdsom, vermeerderd met drie jaar rente en 10% voor kosten en toebehoren;
- Een reeks zekerheden van de vorderingen, ontvangsten, bankrekeningen en aandelen van de onderneming.

## TOELICHTING 16: UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingactiva en belastingpassiva worden gecompenseerd wanneer er een juridisch afdwingbaar recht bestaat om de opeisbare uitgestelde belastingactiva en belastingpassiva te compenseren en wanneer ze betrekking hebben op dezelfde wettelijke entiteit of, in het geval van fiscale consolidatie, op dezelfde fiscale autoriteit.

(in € 000)	2020	2019
Uitgestelde belastingactiva	-	-
Uitgestelde belastingpassiva	-	-
<b>Totaal netto uitgestelde belastingen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

De brutoschommeling van de uitgestelde belastingen wordt hieronder weergegeven:

(in € 000)	2020	2019
<b>BIJ OPENING</b>	-	-
(Kosten) opbrengsten in de resultatenrekening	-	-
Bewegingen in de consolidatiekring	-	-
Andere bewegingen	-	-
<b>OP AFSLUITINGSDATUM</b>	-	-

### UITGESTELDE BELASTINGSPASSIVA

Geen enkel uitgesteld belastingpassief werd geboekt. Deze worden gecompenseerd door niet-geboekte uitgesteld belastingactiva ingevolge het feit dat de groep geen zekerheid heeft dat zij toekomstige inkomsten zal kunnen gebruiken op korte- of middellange termijn.

### UITGESTELDE BELASTINGSACTIVA

Er is geen enkel uitgesteld belastingactief geboekt als gevolg van het gebrek aan zekerheid van de groep dat toekomstige inkomsten haar in staat zullen stellen deze op korte tot middellange termijn te gebruiken.

Het totale bedrag van de ongebruikte fiscale verliezen waarvoor de recuperatie op de toekomstige belastbare resultaten als onwaarschijnlijk wordt beschouwd binnen een voorspelbare termijn, en waarvoor dus geen enkel uitgesteld belastingactief werd geboekt, wordt geschat op € 100 miljoen in 2020 (€ 107 miljoen in 2019).

De laatste belastinghervorming in België heeft een minimumbelasting geïntroduceerd voor bedrijven met een winst van meer dan € 1 miljoen. Deze ondernemingen mogen vanaf heden bepaalde fiscale aftrekken niet volledig meer toepassen boven dit bedrag.

Aldus, zijn de aftrekken zoals overgedragen verliezen en overgedragen inkomsten die definitief belast zijn voortaan beperkt tot € 1 miljoen vermeerderd met 70% van de winst na verwerking van dit bedrag van € 1 miljoen. Bijgevolg, zullen 30% van de winsten die dit bedrag van € 1 miljoen overschrijden, niet meer mogen geneutraliseerd worden door de hogervermelde aftrekken.

Er is op heden geen enkele verkoop van een gebouw lopende of voorzien die de toepassing van deze aftrekbeperking tot gevolg zou hebben. Gezien de aard van de verrichtingen van de groep, heeft deze fiscale maatregel geen significante invloed op de verschillen tussen de fiscale waarde en de geconsolideerde waarde van de vastgoedbeleggingen en de gebouwen in voorraad.



## TOELICHTING 17: VOORZIENINGEN

(in € 000)	Fiscale waarborgen op verkopen van vastgoed	Huurwaarborgen op verkopen van vastgoed	Rechtszaken	Voorziening voor sanering	Totaal
<b>Op 1 januari 2019</b>	-	1 094	130	111	1 335
Min langlopend deel	-	-1 094	-101	-111	-1 306
Kortlopend deel	-	-	29	-	29
<b>Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:</b>	-	-	-	-	-
– Beweging in consolidatiekring	-	-	-	-	-
– Verhoging van de voorzieningen	-	-	175	-	175
– Terugneming van ongebruikte be-dragen	-	92	-	-	92
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	29	101	8	138
<b>Op 31 december 2019</b>	-	973	204	103	1 280
Min langlopend deel	-	-973	-175	-103	-1 251
Kortlopend deel	-	-	29	-	29
<b>Geboekt in de geconsolideerde resultatenrekening:</b>	-	-	-	-	-
– Beweging in consolidatiekring	-	-	-	-	-
– Verhoging van de voorzieningen	-	93	-	-	93
– Terugneming van ongebruikte be-dragen	-	-	-	-	-
– Gebruik tijdens het boekjaar	-	-	175	-	175
<b>Op 31 december 2020</b>	-	1 066	29	103	1 198
Min langlopend deel	-	-1 066	-	-103	-1 169
Kortlopend deel	-	-	29	-	29

De fiscale waarborgen op verkoop van vastgoed omvatten, desgevallend, de verbintenissen die door Banimmo ten overstaan van de kopers werden aangegaan bij de verkoop van vastgoedvennootschappen. Hun looptijd stemt overeen met de wettelijke termijnen voorgeschreven in de fiscale wetgeving.

De huurwaarborgen slaan op de verbintenissen die door Banimmo werden aangegaan ten overstaan van kopers in verband met de leegstand van bepaalde oppervlakten van de verkochte activa.

Zo heeft Banimmo in 2016, bij de verkoop van het gebouw Alma Court aan de koper huurwaarborgen toegekend voor de belangrijkste huurders vanaf hun eerstvolgende break tot het einde van de lopende huurovereenkomst (2022 voor de langste). Op 31 december 2020 bedraagt het maximumrisico voor Banimmo € 1,9 miljoen indien men van de onwaarschijnlijke hypothese vertrekt van volledige huurleegstand bij het beëindigen van de bestaande huurovereenkomsten. Banimmo had een voorziening van € 1,5 miljoen aangelegd, die de beste schatting weergaf van het risico op basis van de aangemerkte hypothesen inzake bezetting van het gebouw, wetende dat Banimmo het gebouw actief blijft beheren gedurende de garantieperiode. Tussen 2017 en 2019 werden terugnemingen van voorzieningen van € 0,53 miljoen geboekt zonder gebruik te maken van de voorziening, waardoor deze werd herleid tot € 0,97 miljoen. In 2020 werd op basis van een nieuwe risicoraming en rekening houdend met een zekere huuruitstroom een aanvullende dotatie van € 0,1 miljoen geboekt, waardoor de risicoraming op € 1,06 miljoen uitkwam. Deze voorziening zal bij iedere afsluiting opnieuw getoetst worden en indien nodig aangepast op basis van nieuwe beschikbare informatie.

De rubriek 'geschillen' heeft betrekking op handelsgeschillen, meestal met dienstverleners, in het kader van de herontwikkeling van gebouwen of van reeds verkochte gebouwen. In 2019 werd een voorziening van € 0,18 miljoen geboekt na een overeenkomst die begin 2020 tussen partijen werd gesloten in een geschil tussen Banimmo en OMNAM, dat in 2017 een kandidaat was om het Chantilly Hotel te kopen. Deze provisie is in 2020 gebruikt waarbij elk geschil over dit onderwerp is uitgedoofd.

De voorziening voor sanering heeft hoofdzakelijk betrekking op het actief "Albert Building" in Antwerpen dat in 2006 werd verkocht. De kalender van de eventuele saneringswerken kan niet met zekerheid worden vastgesteld. Op 31 december 2020 bedraagt deze voorziening € 0,1 miljoen en is op basis van het advies van een expert voldoende geacht.

## TOELICHTING 18: HANDELSSCHULDEN EN ANDERE SCHULDEN

(in € 000)	2020	2019
Handelsschulden	7 362	10 634
Te betalen dividenden	-	-
Ontvangen voorschotten	183	203
Fiscale schulden	117	27
Sociale schulden	25	34
Schulden m.b.t. financiële leasing	-	-
Andere schulden	651	656
<b>Totaal van handelsschulden en andere schulden</b>	<b>8 338</b>	<b>11 554</b>
Min langlopende handelsschulden en andere schulden	-	-2 801
<b>Kortlopende handelsschulden en andere schulden</b>	<b>8 338</b>	<b>8 753</b>

De meerderheid van de handelsschulden zijn betaalbaar binnen 3 maanden.

Van de kortlopende handelsschulden betreft het bedrag van € 2,8 miljoen de acquisitie door Banimmo van de participaties van de verbonden vennootschap ESPEVELO1 die een bouwproject van twee kantoorgebouwen in Gent omvat (NETWORKS Gent ONE en NETWORKS Gent TWO). De verkoopovereenkomst voorziet het uitstel van betaling van de prijs ten vroegste tussen de verkoop van de vennootschap ESPEVELO1 door Banimmo en 24 september 2021. Deze schuld, oorspronkelijk geboekt onder "Langlopende handelsschulden", werd in 2020 getransfereerd naar "Kortlopende handelsschulden".

Eind 2019 was onder de kortlopende handelsschulden een niet-vervallen schuld op de aankoop van het terrein in Charleroi (€ 2,0 miljoen). Deze schuld waarvan de opeisbaarheid weinig waarschijnlijk is, werd in 2020 geannuleerd door een correctie van de aankoopprijs van de dochteronderneming Société de Développement Européen de Charleroi (zie toelichting 11).

Eind 2020 betreffen de langlopende handelsschulden, naast de hierboven genoemde schuld van € 2,8 miljoen, voornamelijk betrekking op niet-vervallen facturen en te ontvangen facturen die te verband houden met de lopende projectontwikkelingen van de gebouwen NETWORKS NØR en NETWORKS Gen ONE en TWO en op huurinkomsten die naar de volgende jaren zijn overgedragen.

## TOELICHTING 19: NETTO HUURRESULTAAT

(in € 000)	2020	2019
Huuropbrengsten	3 294	3 758
Huur en erfpachtrechten	-6	-13
Kosten voor niet-verhuurde oppervlakten	-140	-232
Onroerende voorheffing en andere taksen	-687	-598
Recuperatie van onroerende voorheffing en andere taksen	491	528
Andere kosten met betrekking tot vastgoed	-318	-477
Recuperatie van andere kosten met betrekking tot vastgoed	110	152
Terugnemingen en gebruik van voorzieningen	-	101
Kosten van verhuring	-550	-539
<b>Huurresultaat</b>	<b>2 744</b>	<b>3 219</b>

In 2020 heeft een grote huurder zijn huurovereenkomst in het gebouw NETWORKS Forest opgezegd. Dit vertrek resulteerde slechts in een lichte daling van de huurinkomsten, omdat de huurder een vertrekvergoeding heeft moeten betalen die de verloren huur bijna volledig dekt alsook de recuperatie van de huurlasten tot maart 2022 (de theoretische vervaldatum van de huurovereenkomst). Deze vergoeding wordt lineair over de resterende theoretische looptijd van de huurovereenkomst geboekt.

Het vastgoedleasingcontract van de enige huurder van het DA VINCI H5-gebouw liep af op 30 juni 2020. Deze huurder tekende vanaf 1 juli 2020 een huurovereenkomst voor hetzelfde gebouw, maar voor een beperkte oppervlakte met als gevolg een daling van de huurinkomsten van € 0,8 miljoen op jaarbasis.

Deze twee gebeurtenissen van het jaar leidden tot een daling van de huurinkomsten.

De huurlasten zijn licht gedaald en worden beïnvloed door de hierboven genoemde gebeurtenissen.

## TOELICHTING 20: NETTO RESULTAAT UIT VERKOPEN

### A. VAN VASTGOED

(in € 000)	2020	2019
Netto resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Netto resultaat van de verkoop van materiële vaste activa	-	-
Netto resultaat van de verkoop van gebouwen in voorraad	-	-37
Netto resultaat van de bestellingen in uitvoering	-	-
	-	-37

Voor wat vastgoedbeleggingen betreft:

(in € 000)	2020	2019
Opbrengst van de verkoop van vastgoedbeleggingen	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-
Reële waarde van de verkochte vastgoedbeleggingen	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	-	-

Voor wat materiële vaste activa betreft:

(in € 000)	2020	2019
Opbrengst van de verkoop van materiële vaste activa	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte materiële vaste activa	-	-
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	-	-

Voor wat de gebouwen in voorraad betreft:

(in € 000)	2020	2019
Opbrengst van de verkoop van de gebouwen in voorraad	-	500
Andere opbrengsten met betrekking tot verkoop	-	-
Transactiekosten	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte gebouwen in voorraad	-	-537
Toevoegingen en terugnemingen van voorzieningen	-	-
	-	-37

Voor wat de bestellingen in uitvoering betreft:

(in € 000)	2020	2019
Opbrengst van bestellingen in uitvoering	-	-
Andere opbrengsten met betrekking tot bestellingen in uitvoering	-	-
Transactiekosten	-	-
Kostprijs van bestellingen in uitvoering	-	-
	-	-

**B. VAN DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN VERBONDEN ONDERNEMINGEN**

(in € 000)	2020	2019
Opbrengst van de verkoop van joint ventures en verbonden ondernemingen	-	-
Transactiekosten	-	-
Netto boekwaarde van de verkochte effecten	-	-

In 2020 werd geen enkele verkoop gerealiseerd.

**TOELICHTING 21: WINST (VERLIES) OP WAARDERING VAN GEBOUWEN****A. OP VASTGOEDBELEGGINGEN**

(in € 000)	2020	2019
Winst (verlies) op reële waarde van vastgoedbeleggingen	377	-1 081

**Gebouw “BOURGETLAAN 1 TE EVERE (DA VINCI H3)”**

In 2012 werden de residuaire rechten op het goed H3 door de vastgoedexpert gewaardeerd op € 4,8 miljoen. Deze waarde kwam overeen met de residuele waarde bekomen op een vastgoedproject met een oppervlakte van 34.000 m<sup>2</sup> (conform de toelatingen opgenomen in het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) dat na het einde van het vruchtgebruik in 2023 zou ontwikkeld worden. De voornaamste aannames voor dit vastgoedproject die door de vastgoedexpert werden aangemerkt, waren: i) een netto huur gebaseerd op een unitaire brutohuur van 138 €/m<sup>2</sup> kantooroppervlakte (actuele waarde), met aftrek van de erfpachtvergoeding (actuele waarde), ii) een bouwkost (zonder honoraria en onvoorziene kosten) van 1.453 €/m<sup>2</sup>, iii) honoraria (architect, stabiliteitsingenieur, enz.) van 10 %, iv) onvoorziene kosten van 3 % en v) een kapitalisatievoet van 6,50 %. Deze residuele waarde in 2023 werd vervolgens geactualiseerd op basis van een rentevoet van 8 % om haar actuele waarde van € 4,8 miljoen te bekomen. In 2020 werd een reële waardedaling van € 0,4 miljoen geboekt (€ 0,3 miljoen in 2019).

Een daling met 0,25 % van de kapitalisatievoet in deze waardering zou een positieve invloed hebben op de waarde van de residuele rechten van H3 van ongeveer € 2,7 miljoen. Andersom, indien de kapitalisatievoet met 0,25 % zou stijgen, zou dit een negatieve invloed hebben van € 2,5 miljoen op de waarde van deze residuele rechten.

**Gebouw “NETWORKS FOREST”**

De daling van de marktwaarde ingevolge het toekomstig vertrek van een belangrijke huurder alsook de besteding van investeringsuitgaven met als objectief nieuwe huurders aan te trekken, heeft een negatieve variatie van de reële waarde van € 0,9 miljoen tot gevolg.

**Gebouwen “NETWORKS GENT ONE EN TWO”**

Zoals uiteengezet in toelichting 6, heeft de raad van bestuur van Banimmo in 2020 besloten om deze gebouwen in ontwikkeling te transfereren van “Gebouwen in voorraad” (IAS 2) naar “Vastgoedbeleggingen” (IAS 40), waarbij een wijziging in het gebruik en de bestemming van deze panden door de Banimmo-groep werd vastgesteld (zie toelichting 6).

Deze gebouwen zijn overgedragen van “Gebouwen in voorraad” naar de vastgoedbeleggingen en worden daarom gewaardeerd tegen reële waarde op de afsluitdatum. Het verschil tussen de reële waarde van het onroerend goed en de vorige boekwaarde (bouwwaarde) werd geboekt in het resultaat in de rubriek “Variatie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen” voor een positief bedrag van € 1,7 miljoen.

## B. OP GEBOUWEN IN VOORRAAD

(in € 000)	2020	2019
Toevoegingen aan waardeverminderingen	-729	-658
Terugnemingen van waardeverminderingen	4 110	2 261
	<b>3 381</b>	<b>1 603</b>

De gebouwen in voorraad worden gewaardeerd aan de laagste kost en netto realisatiewaarde (IAS 2). De kost en de netto realisatiewaarde worden bepaald conform de boekhoudmethodes samengevat in toelichting 2.

In 2020, ondergingen vijf vastgoedactiva een waardevermindering:

- “BÂLE” voor een bedrag van € 0,01 miljoen
- “DA VINCI - H5” voor een bedrag van € 0,01 miljoen
- “DA VINCI - H2” voor een bedrag van € 0,12 miljoen
- “RAKET 40” voor een bedrag van € 0,53 miljoen
- “SDEC CHARLEROI” voor een bedrag van € 0,06 miljoen

Deze waardeverminderingen zijn voornamelijk toe te schrijven aan de behoefte aan toekomstige investeringen in termen van vergunningen om er ontwikkelingen te realiseren of ze te koop aan te bieden.

Een gebouw heeft een waardestijging opgetekend, wat toegelaten heeft om voorheen geboekte waardeverminderingen terug te nemen:

- “NETWORKS NØR” voor een bedrag van € 4,11 miljoen, voornamelijk ingevolge de lopende grondige renovatie met herpositionering in de markt.

Banimmo heeft geen weet van andere belangrijke bronnen van onzekerheid inzake schattingen aan het einde van de periode.

## TOELICHTING 22: ANDERE OPERATIONELE KOSTEN/OPBRENGSTEN

De andere operationele kosten/opbrengsten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in € 000)	2020	2019
Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen	1 047	1 152
Andere kosten / (opbrengsten) op gebouwen verkocht in voorgaande ja-ren	-28	-201
Toevoegingen aan de voorzieningen	93	-
Terugneming en bestedingen van voorzieningen	-175	-128
Waardeverminderingen en verliezen op vorderingen	44	-
Terugneming van waardeverminderingen op vorderingen	-	-
	<b>981</b>	<b>823</b>

In 2020, betreft de rubriek “Andere kosten / (opbrengsten) op niet-verhuurde gebouwen” gebouwen die geen huurinkomsten genereren. Deze kosten betreffen voornamelijk het gebouw “NETWORKS BRUSSELS NØR” op heden in herontwikkeling.

De rubriek “Toevoegingen aan de voorzieningen” betreft een toename van het waarschijnlijke risico betreffende de huurgarantie die Banimmo toegekend heeft aan de koper van het vroegere gebouw “Alma Court” (zie toelichting 17).

De rubriek “Andere kosten / (opbrengsten) op gebouwen verkocht in voorgaande Jaren” betreft voornamelijk de compensatie van volgende twee transacties:

- Banimmo heeft een schadevergoeding van € 0,175 miljoen betaald ingevolge een overeenkomst afgesloten tussen partijen in het kader van een geschil tussen Banimmo en OMNAM, die in 2017 een kandidaat-overnehmer was van het hotel Chantilly.
- Banimmo heeft een aanvullende prijs van € 0,2 miljoen ontvangen op de overdracht van een vroegere vastgoedbelegging “Alma Court” ingevolge de vervulling van een opschortende voorwaarde die voorzien was in de verkoopovereenkomst.

De rubriek “Terugneming en bestedingen van voorzieningen” betreft in 2020 het gebruik van de voorziening die in 2019 werd aangelegd om bovenvermelde schadevergoeding te dekken (zie toelichting 17).

De rubriek “Waardeverminderingen en verliezen op vorderingen” betreft een finaal verlies op een vordering door overeenkomst tussen Banimmo en de schuldenaar.

## TOELICHTING 23: ADMINISTRATIEVE KOSTEN

De administratieve kosten kunnen worden opgesplitst als volgt:

(in € 000)	2020	2019
Personeelskosten en erelonen van het CODB (toelichting 24)	1 560	2 311
Diensten en diverse goederen	1 503	1 834
Kosten voor het bestuderen van dossiers	0	0
Afschrijvingen op materiële vaste activa	16	78
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	62	57
	<b>3 141</b>	<b>4 280</b>

De bedrijfskosten (administratieve en operationele kosten) bedragen € 3,1 miljoen tegenover € 4,3 miljoen eind 2019. Deze daling vloeit voort uit de daling in personeelskosten besproken in toelichting 24 en uit een strikt opvolgingsbeleid van het budget.

De Diensten en diverse goederen zijn eveneens gedaald tussen 2019 en 2020 voor dezelfde redenen als hierboven.

## TOELICHTING 24: PERSONEELSKOSTEN EN ERELONEN VAN HET COLLEGIAAL ORGAAN VOOR DAGELIJKS BESTUUR (CODB)

(in € 000)	2020	2019
Lonen en vergoedingen van het personeel en erelonen van het CODB	1 406	2 013
Kosten van sociale zekerheid	90	186
Pensioenkosten - stelsel van vaste bijdragen	24	93
Andere	40	19
	1 560	2 311
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>	<b>7</b>	<b>9</b>

Deze sterke daling is het resultaat van het strategisch plan ingevoerd sinds de overname van de controle van de Banimmo groep door de vennootschap Patronale Life. Aldus, werden, behalve een daling van het personeel, bij overeenkomst, de administratieve HR-diensten van Banimmo overgenomen door de vennootschap Patronale Life en ter beschikking gesteld van de vennootschap Banimmo via een SLA-overeenkomst afgesloten in augustus 2019, waarbij Banimmo enkel nog beschikt over medewerkers voor de ontwikkeling en commercialisatie van vastgoed. Deze strategie laat de rationalisatie van administratieve diensten binnen de groep Patronale Life toe.

## TOELICHTING 25: NETTO FINANCIËLE KOSTEN

(in € 000)	2020	2019
Rentelasten op:		
– Bankleningen	142	97
– Leningen bij verbonden ondernemingen	1 825	790
– Kredietlijnen	-	-
– Obligatieleningen	461	1 960
– Andere financiële schulden	-	18
– Andere financiële kosten (bankkosten en andere commissies)	224	210
– Intercalaire intresten (gekapitaliseerd)	-	-
Financiële (opbrengsten)/kosten met betrekking tot afgeleide financiële instrumenten inbegrepen de wijziging van reële waarde	-	-
– (Terugneming van) waardevermindering op vorderingen	-	-53
<b>Financiële kosten</b>	<b>2 652</b>	<b>3 022</b>
Rente-inkomsten	-82	-134
Andere financiële opbrengst	-7	-8
Dividenden ontvangen uit financiële activa	-180	-104
Toevoeging/(terugneming) voorzieningen voor risico's en lasten op financiële activa (Winst) / verlies op de realisatie van financiële activa		
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>-269</b>	<b>-246</b>
<b>Totaal netto financiële kosten</b>	<b>2 383</b>	<b>2 776</b>

Het merendeel van de financiële schulden zijn aan vaste rentevoet en niet onderworpen aan variaties van de marktrentevoeten.



De financiële kosten die betrekking hebben op de obligatieleningen omvatten de kostprijs van de obligaties uitgegeven in februari 2015 bij institutionele privébeleggers voor een periode van 5 jaar met een vaste rente van 4,25% die vervielen op 19 februari 2020 en de kost van de obligaties uitgegeven in december 2020 met een looptijd van 5 jaar met een vaste rente van 4,50% (zie toelichting 15).

De sterke daling van de interesten op obligatieleningen vloeit voort uit de terugbetaling op 19 februari 2020 van een obligatielening met een nominale waarde van € 43,4 miljoen en de vervanging van deze financiering door een nieuwe obligatielening met een nominale waarde van € 50,0 miljoen, uitgegeven op 2 december 2020.

De interesten op leningen bij verbonden ondernemingen betreffen de leningen van de vennootschap Patronale, meerderheidsaandeelhouder van Banimmo groep (zie toelichting 15 C).

Als gevolg van het nieuw financieel beleid van Banimmo, is het financieel resultaat van Banimmo maar zeer weinig gevoelig voor de rentevoetschommelingen. Een rentestijging/-daling van de variabele rente met 50 basispunten (0,50%) zou geen significante impact hebben op de rentelasten. Eenzelfde rente-schommeling zou ook een te verwaarlozen impact hebben op de rente-inkomsten.

## TOELICHTING 26: BELASTINGEN

### A. UITSPLITSING VAN DE BELASTINGEN

De belastingen voor het boekjaar kunnen als volgt worden opgesplitst:

(in € 000)	2020	2019
Courante belastingen	-148	-430
Uitgestelde belastingen	-	-
	-148	-430

**B. RECONCILIATIE TUSSEN DE WETTELIJKE AANSLAGVOET EN DE REËLE AANSLAGVOET**

Het bedrag van de belasting op het resultaat van de Groep verschilt van het theoretische bedrag dat zou voortvloeien uit de gemiddelde gewogen aanslagvoet die van toepassing is op de winst van de geconsolideerde vennootschappen, omwille van de volgende elementen:

(in € 000)	2020	2019
Resultaat vóór belastingen	-1 387	-2 298
Aanslagvoet	25,00	29,57
<b>Belasting op basis van de wettelijke aanslagvoet</b>	<b>347</b>	<b>680</b>
Aanpassing van de belastingen:		
– toewijsbaar aan vrijgestelde opbrengsten	50	148
– aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures	-46	59
– aandeel in het resultaat op beëindigde activiteiten	-55	486
– op recuperatie van fiscale verliezen waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-	427
– op resultaten van vorige boekjaren	6	
– toewijsbaar aan verworpen uitgaven en belaste voorzieningen	-122	-96
– op vrijgestelde wijziging van de reële waarde	94	-25
– op verliezen van het boekjaar waarvoor geen actieve latentie werd geboekt	-422	-2 096
– andere aanpassingen	-	-13
<b>Belastingen op basis van de reële aanslagvoet voor het boekjaar</b>	<b>-148</b>	<b>-430</b>
Resultaat vóór belastingen	-1 387	-2 298
Reële aanslagvoet	10,67	18,71

Alle vennootschappen van de Banimmo groep zijn onderworpen aan de Belgische fiscale regelgeving. De gewogen gemiddeld aanslagvoet wordt berekend op basis van de geldende Belgische regelgeving op afsluitdatum.

De reële aanslagvoet is beïnvloed, enerzijds door regularisaties van fiscale voorzieningen betreffende voorgaande boekjaren en anderzijds, wat de uitgestelde belastingen betreft, door de al dan niet boeking van (i) de waardering van de overdraagbare fiscale verliezen waarvan de recuperatie waarschijnlijk wordt geacht en (ii) de negatieve wijzigingen in reële waarde op de vastgoedbeleggingen.

(in € 000)	2020	2019
<b>Netto resultaat van de periode</b>	<b>1 535</b>	<b>-2 728</b>
Andere wijziging in de reserves met fiscaal effect	-	-
Fiscaal effect	-	-
Andere wijziging in de reserves met fiscaal effect	-	-
<b>Globaal nettoresultaat, na belastingen</b>	<b>1 535</b>	<b>-2 728</b>

**Informatie IFRIC 23**

Banimmo heeft geen weet van specifieke fiscale risico's in het kader van haar verrichtingen die een significante impact zouden kunnen hebben op de financiële staten.

## TOELICHTING 27: RESULTAAT PER AANDEEL

Het resultaat per aandeel voor verwatering wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders te delen door het gewogen gemiddelde aantal aandelen, exclusief eigen aandelen.

Er bestaat geen enkel financieel instrument dat een verwateringseffect heeft op het resultaat per aandeel. Bijgevolg komt het resultaat per aandeel na verwatering overeen met het resultaat per aandeel vóór verwatering.

(in € 000)	2020	2019
Nettoresultaat van het boekjaar toewijsbaar aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizenden euro)	-1 535	-2 727
Resterend nettoresultaat (in duizenden euro)	-1 535	-2 727
Gewogen gemiddeld aantal aandelen in omloop (in aandelen)	11 249 924	11 249 924
Resultaat per aandeel en na verwatering (in €)	-0,14	-0,24

## TOELICHTING 28: DIVIDENDEN PER AANDEEL

In 2019 werd geen dividend uitgekeerd. De afwezigheid van een dividend voor het boekjaar 2020 komt overeen met het voorstel van de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van 11 mei 2021.

(in € 000)	2020	2019
Gewoon dividend per aandeel	-	-
Brutodividend toewijsbaar aan gewone aandeelhouders (in duizenden euro)	-	-
Aantal gewone aandelen op 31 december (in aandelen)	11 356 544	11 356 544
Brutodividend per gewoon aandeel (in euro)	-	-

## TOELICHTING 29: LATENTE PASSIVA

De Groep heeft eventuele passiva die betrekking hebben op rechtszaken die zich voordoen binnen het gebruikelijke kader van haar activiteiten.

Op basis van de toestand op 31 december 2020 verwacht de groep niet dat deze elementen zullen leiden tot betekenisvolle passiva, andere dan deze waarvoor reeds voorzieningen werden aangelegd in de geconsolideerde rekeningen (toelichting 17).

## TOELICHTING 30: RECHTEN EN VERBINTENISSEN

### A. VERBINTENISSEN TOT DE AANSCHAF VAN ACTIVA

Eind 2020 is er geen enkele significante verbintenis met betrekking tot de aanschaf van materiële vaste activa, vastgoedbeleggingen of gebouwen in voorraad.

### B. VERBINTENISSEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE HUUROVEREENKOMSTEN WAARBIJ BANIMMO DE HUURDER IS

De verbintenissen die voortvloeien uit leasingcontracten waarin Banimmo de leasingnemer is, zijn gewaardeerd in de geconsolideerde financiële staten als "Gebruiksrechten van leasingcontracten" op het actief van de balans en als "Kortlopende schulden verbonden aan gebruiksrechten van leasingcontracten" op het passief van de balans overeenkomstig IFRS 16 (zie toelichting 12).

Banimmo maakt gebruik van de vrijstelling voorzien in de norm voor activa van geringe waarde en leasingcontracten van korte duur (contracten die op vervalddag komen binnen 12 maanden na de initiële toepassing).

Bovendien is Banimmo verbonden door huurcontracten voor rollend materieel en andere kantooruitrusting. Deze verbintenissen m.b.t. die contracten worden als niet significant beschouwd en bijgevolg niet gewaardeerd volgens IFRS 16.

### C. VERLEENDE WAARBORGEN

In het kader van haar vastgoedactiviteiten heeft de groep Banimmo diverse bankwaarborgen toegezegd aan de Staat, Gewesten, gemeenten, registratiekantoren en andere partijen voor bedragen van € 4,8 miljoen in 2020 (€ 4,9 miljoen in 2019).

### D. ANDERE VERBINTENISSEN

#### Andere verleende verbintenissen

In het kader van de verkoop van gebouwen of aandelen heeft de groep Banimmo aan de kopers via haar verkoopcontracten gebruikelijke waarborgen op activa en passiva verleend.

De Groep heeft op 31 december 2020 hypothecaire inschrijvingen toegestaan voor een bedrag van € 2,1 miljoen en een belofte voor een hypothecaire inschrijving voor een bedrag van € 18,4 miljoen teneinde haar bankleningen te waarborgen.

#### Andere ontvangen verbintenissen

In het kader van de aankoop van gebouwen of aandelen heeft de groep Banimmo via haar koopovereenkomsten vanwege de verkopers gebruikelijke waarborgen op activa en passiva ontvangen, die € 1,2 miljoen bedragen in 2020 (€ 1,2 miljoen in 2019).

In het kader van haar obligatielening en van haar kredietlijn, moet Banimmo bepaalde bank covenants naleven. Informatie daarover is te vinden in toelichting 15.

## E. ANDERE RECHTEN

De gecumuleerde waarde van de in de toekomst te ontvangen huurgelden tot de eerstvolgende, niet opzegbare, vervaldag van de overeenkomsten heeft de volgende betalingstermijnen:

(in € 000)	2020	2019
Op minder dan één jaar	2 002	3 173
Tussen 1 en 5 jaar	6 919	7 511
Op meer dan 5 jaar	6 099	7 779

In het kader van de gerechtelijke beschikkingen van de gerechtelijke reorganisatieplannen van de geassocieerde deelneming Urbanove en haar dochterondernemingen, heeft Banimmo het recht bepaalde sommen te ontvangen, en onder andere de terugbetaling van financieringen toegekend aan de dochterondernemingen van de geassocieerde deelneming Urbanove gedurende de gerechtelijke reorganisatieprocedure. Deze recuperatie zal afhankelijk zijn van de beschikbare middelen naargelang de uitvoering van de verbintenissen aangegaan door de overnemers. Uit voorzichtigheid hebben alle vorderingen die dit recht dragen, een totale waardevermindering ondergaan.

## F. OVERIGE VERBINTENISSEN

Banimmo verwierf in 2014 via de overname van de dochteronderneming Société de Développement Européen de Charleroi een terrein van de geassocieerde deelneming Urbanove. De contractuele verwervingsprijs bedroeg € 7,0 miljoen, waarvan € 5,0 miljoen onmiddellijk werd betaald en het saldo betaalbaar was onder voorwaarden. Vanaf het begin werd het verworven terrein geboekt voor een waarde van € 7,0 miljoen en werd € 2 miljoen geboekt in schulden aan urbanove.

Sindsdien is de schuld nooit opeisbaar geworden, omdat beide partijen zijn overeengekomen dat dit pas zou gebeuren als het terrein door Banimmo verkocht werd en alleen als de verkoopprijs hoger is dan € 5,0 miljoen, waarbij Urbanove het verschil tussen de verkoopprijs en de € 5,0 miljoen in voorkomend geval zou bekomen. Sindsdien is de geschatte waarde van de grond gedaald tot een waarde van iets minder dan € 5,0 miljoen en als gevolg daarvan werd de waarde van het onroerend goed eind 2020 herleid tot deze geschatte waarde. Ook wordt het, rekening houdend met deze geschatte waarde, onwaarschijnlijk dat de schuld van € 2,0 miljoen op een dag opeisbaar wordt, dus is deze teruggebracht tot € 0,00 (zie toelichting 18).

Afhankelijk van de bestemming die Banimmo aan het actief zal geven, bestaat er echter een kans dat deze schuld opeisbaar wordt voor een bedrag tussen € 0 en 2 miljoen. Als dit het geval zou zijn, zou de schuld opnieuw worden opgenomen in de verplichtingen van de balans.

## TOELICHTING 31: STRUCTUUR VAN DE GROEP

### DOOR GLOBALE CONSOLIDATIE OPGENOMEN DOCHTERONDERNEMINGEN

	Land			% belangen 31.12.2020	% belangen 31.12.2019
BANIMMO SA (moederonderneming)	België	Verb. ond.	Controle		
COMULEX SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
EUDIP TWO SA (fusie met Banimmo in 2020)	België	Verb. ond.	Controle	0,00%	100,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
IMMO KONINGSLO SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
RAKET INVEST SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
MAGELLIN SA	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
SOCIETE DE DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE CHARLEROI SA (fusie met Banimmo in 2020)	België	Verb. ond.	Controle	0,00%	100,00%
ESPEVELO1 SA (opgericht in 2019)	België	Verb. ond.	Controle	92,50%	92,50%
CONFERINVEST SA (eind 2017 onder langlopende activa bestemd voor verkoop, geherclassificeerd eind 2019 in volledige integratie - zie toelichting 36)	België	Verb. ond.	Controle	100,00%	100,00%
LE PARC DE ROCQUENCOURT SAS (fusie met Banimmo in 2020)	Frankrijk	Verb. ond.	Controle	0,00%	100,00%

#### Beoordeling van de controle

Banimmo heeft de controle in rechte over al deze deelnemingen en geen enkel feitelijk element verandert deze controle, met uitzondering van de fusies gerealiseerd in 2020.

### GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES WAAROP VERMOGENSMUTATIE WERD TOEGEPAST

	Land		Aard van de controle	% belangen 31.12.2020	% belangen 31.12.2019
SCHOONMEERS - BUGTEN SA	België	Geassocieerde deelneming	Belangrijke invloed	75,00%	75,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	België	Dochteronderneming van geass. deeln. Schoonmeers Bugten	Belangrijke invloed	25,04%	25,04%
PROJECT DEVELOPMENT SURVEY AND MANAGEMENT CVBA	België	Geassocieerde deelneming	Belangrijke invloed	50,00%	50,00%
URBANOVE SA	België	Geassocieerde deelneming	Belangrijke invloed	44,38%	44,38%
LES RIVES DE VERVIERS SA	België	Dochteronderneming van geass. deeln. Urbanove	Belangrijke invloed	44,12%	44,12%
MC <sup>2</sup> DEVELOPMENT SA	België	Joint venture	Gezamenlijke controle	50,00%	50,00%

## Beoordeling van de controle

### Schoonmeers-Bugten, Project Development Survey and Management en Grondbank The Loop

Banimmo NV bezit rechtstreeks 50% van Schoonmeers-Bugten nv en onrechtstreeks 25% via een participatie van 50% in Project Development Survey and Management cvba die de overige 50% van Schoonmeers-Bugten nv bezit.

Schoonmeers-Bugten NV heeft een rechtstreekse participatie van 33,38% in Grondbank The Loop nv en AG SOB Gent bezit de overige aandelen (66,62%). Hierdoor, en bovenop het feit dat ze niet meer dan 3 bestuurders heeft op 9, heeft Banimmo slechts een aanmerkelijke invloed.

De vennootschappen Schoonmeers Bugten NV en Project Development Survey and Management cvba hebben als enige activiteit het beheer van de participaties in de vennootschap Grondbank The Loop nv. De waarde van deze twee vennootschappen hangt bijgevolg enkel af van de activiteit van de vennootschap Grondbank The Loop waarop Banimmo enkel een aanmerkelijke invloed heeft. Banimmo is van oordeel dat ze slechts een invloed van betekenis heeft op al deze drie vennootschappen.

### Groep Conferinvest

Sinds september 2007 had Banimmo 49% van de vennootschap Conferinvest nv in handen, die op haar beurt 100% bezat van de vennootschap Dolce La Hulpe nv en van de vennootschap Golf Hotel de Chantilly sas (voorheen Dolce Chantilly SAS). Twee vennoten bezaten elk 25,5% van de resterende participaties.

Nadat Banimmo een proces had ingezet voor de verkoop van de activa van de groep Conferinvest en van Lex 84, droeg ze dit actief eind 2017 over naar beëindigde activiteiten.

Op 18 mei 2018 verkocht ook de vennootschap Conferinvest haar participatie in haar dochteronderneming Dolce La Hulpe en nam Banimmo de 51 % van de participaties van Conferinvest over. Als gevolg van deze operaties verloor Banimmo alle controle over de vennootschap Dolce La Hulpe en verwierf ze de exclusieve controle op de vennootschap Conferinvest en haar dochteronderneming Dolce Chantilly. Deze laatste twee vennootschappen gingen dus van de classificatie "Geassocieerde deelnemingen" naar "Verbonden ondernemingen".

Omdat Banimmo nog altijd het voornemen heeft om het verkoopproces dat in 2017 werd opgestart, voort te zetten behoudt ze dus de classificatie van dit actief als beëindigde activiteit.

Op 19 december 2019, heeft Conferinvest haar dochteronderneming Golf Hotel de Chantilly verkocht. Conferinvest, nog steeds deel uitmaken van de Banimmo groep, heeft geen enkel belangrijk actief meer dan de liquiditeiten die voortvloeien uit de verkoop van haar dochteronderneming en heeft dus geen enkel verkoopbaar actief meer, en werd geherclassificeerd en integraal geconsolideerd.

### Groep Urbanove

Sinds 2015 heeft Banimmo een belang van 44,38% in de vennootschap Urbanove Shopping Development nv, van 44,70% in de vennootschap Les Rives de Verviers nv en van 46,60% in de vennootschap Le Côté Verre.

Het overige deel van de participaties in de vennootschap Urbanove Shopping Development is verdeeld tussen zes andere aandeelhouders. Banimmo heeft het recht om twee bestuurders op in totaal vijf te benoemen. Een aandeelhouderspact beperkt de bevoegdheden van Banimmo en verdeelt deze bevoegdheid zodanig dat Banimmo geen enkele beslissing kan nemen zonder het akkoord van minstens twee andere bestuurders wat betreft de dagelijkse beheersbeslissingen en zonder het akkoord van alle andere bestuurders wat betreft een volledige lijst met beslissingen die opgenomen is in het aandeelhouderspact. Deze elementen rechtvaardigen het feit dat Banimmo van oordeel is dat ze slechts een aanmerkelijke invloed heeft op de groep Urbanove, die daardoor beschouwd wordt als een geassocieerde deelneming.

In het eerste halfjaar van 2017 verkocht de vennootschap Urbanove Shopping Development NV, zoals voorzien in het WCO-plan van de geassocieerde deelneming Urbanove NV en haar dochteronderneming Le Côté Verre NV, haar participaties in de vennootschap Le Côté Verre NV (zie toelichting 8).

### MC<sup>2</sup> Development

Nadat Banimmo de aanbesteding van ING voor de bouw van een gebouw voor haar activiteitencentrum in Louvain-la-Neuve won, richtten Banimmo en Argema (groep Marc Liègeois) in 2018 de joint venture MC<sup>2</sup> Development op, waarvan ze elk 50% in handen hebben. De statuten van de vennootschap voorzien in een gezamenlijke controle.

## TOELICHTING 32: INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE VERBONDEN PARTIJEN

### A. AANKOOP VAN GOEDEREN EN LEVERING VAN DIENSTEN

In 2020 heeft Banimmo beheerhonoraria en beheercommissies gefactureerd jegens de geassocieerde deelneming Grondbank The Loop voor een bedrag van € 6 600.

Deze diensten werden verleend tegen marktconforme voorwaarden.

### B. SLOTSALDI VERBONDEN AAN DE AANKOOP EN DE VERKOOP VAN GOEDEREN EN DIENSTEN

Banimmo heeft een vordering van € 3,9 miljoen op haar vorige referentieaandeelhouder Tour Eiffel, (voorheen Affine R.E. SA), als gevolg van de acquisitie door Affine R.E. SA op 9 november 2017 van de aandelen van de SAS Paris Vaugirard, die eigenaar is van de Galerie Vaugirard in Parijs. Banimmo heeft namelijk, in het kader van het terugbetalingsplan van het gesyndiceerd krediet, de Galerie Vaugirard moeten herfinancieren. Dit bleek onmogelijk gezien het wantrouwen bij de banken waar Banimmo mee te maken kreeg. De banken die gecontacteerd werden, waren daarentegen wel voorstander van een financiering van de Galerie indien Affine R.E. SA er de aandeelhouder van werd. Daarom, en na goedkeuring door de raden van bestuur van Affine R.E. SA enerzijds en Banimmo NV anderzijds, werden de aandelen van de SAS Paris Vaugirard op 9 november 2017 overgedragen aan Affine R.E. SA op basis van een voorlopige prijs en mits de betaling van een voorschot van € 0,11 miljoen. Zo was de schuld van de SAS Paris Vaugirard in het gesyndiceerd krediet terugbetaald. De partijen zijn overeengekomen om de verkoop te organiseren volgens de volgende, in twee fasen lopende modaliteiten: verkoop van de aandelen op basis van een voorlopige prijs berekend op grond van de laatste expertise (31 december 2016) van de Galerie Vaugirard door een erkend onafhankelijk expert; berekening van de definitieve verkoopprijs na de werkelijke verkoop van de Galerie aan een derde, die in de loop van 2018 moest plaatsvinden.

De vordering van Banimmo zou dus naar boven of naar beneden worden bijgesteld op basis van de voorwaarden verbonden aan de bekomen verkoopprijs van het onderliggend vastgoedactief.

Op het ogenblik van de transactie was Affine hoofdaandeelhouder van de groep Banimmo, maar sinds 19 november 2018 bezit Patronale Life, door haar vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod in contanten op alle aandelen in omloop van Banimmo, 60,13 % van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen en is zo de referentieaandeelhouder, in de plaats van de groep Affine (zie toelichting 33). In deze context, is Affine R.E. de vennootschap Tour Eiffel geworden.

In 2018, ingevolge het feit dat de vennootschap Tour Eiffel geen koper heeft gevonden voor het gebouw Vaugirard en de waarde van de vordering die verbonden was aan de geschatte verkoopwaarde van dit gebouw, werd hierop een pariteitstest uitgevoerd. Deze test heeft een waardevermindering op dit gebouw aangetoond en heeft ertoe geleid dat de raad van bestuur van Banimmo bijgevolg een waardevermindering heeft bepaald van die vordering ingevolge de forse daling van de huren en de forse toename van onbetaalde huren (zie toelichting 10). Op heden wordt actie ondernomen door de vennootschap Tour Eiffel om de commercialisatie van de galerie te verbeteren en aldus een potentiële koper te vinden.

### C. VERGOEDING VAN DE BELANGRIJKSTE LEIDINGGEVENDEN

De vergoedingen en andere voordelen en vergoedingen van de leden van het directiecomité en van de bestuurders bedragen:

(in € 000)	2020	2019
Erelonen en remuneratie van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur	1041	1639
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders	72	67
Erelonen niet-uitvoerende niet-onafhankelijke bestuurders (specifieke opdrachten)	64	64
Erelonen niet-uitvoerende onafhankelijke bestuurders	99	106



## Vergoeding van het uitvoerend management

De jaarlijkse globale bruto verloning, andere voordelen en vergoedingen inbegrepen, die de vennootschap en haar dochterondernemingen toekende aan de leden van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur (in totaal 4 personen) bedraagt in 2020 in totaal € 1 040 518 (dit bedrag komt volledig overeen met de globale jaarlijkse bruto vergoeding).

Het bedrag van de globale bruto jaarlijkse remuneratie die werd toegekend aan de CEO, Lares Real Estate BV, vertegenwoordigd door Laurent Calonne, voor het boekjaar 2020 bedraagt € 261 956.

Het bedrag van de globale bruto jaarlijkse remuneratie die werd toegekend aan de andere leden van het Collegiaal Orgaan voor Dagelijks Bestuur bedraagt € 778 562. Voor meer details zie het remuneratieverslag.

## D. LENINGEN TOEGEKEND AAN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EN JOINT VENTURES

(in € 000)	2020	2019
Schoonmeers-Bugten SA	240	225
PDSM SCARL	99	90
MC <sup>2</sup> Développement SA	645	266
<b>Totaal van de leningen toegestaan aan verbonden ondernemingen</b>	<b>984</b>	<b>581</b>
<b>Renteopbrengsten op toegestane leningen</b>		
Schoonmeers-Bugten SA	14	12
PDSM SCARL	5	4
MC <sup>2</sup> Développement	9	2
<b>Totaal van de renteopbrengsten op toegestane leningen</b>	<b>28</b>	<b>18</b>

De leningen aan de andere geassocieerde deelnemingen hebben geen vervaldag.

De leningen dragen een rente tegen volgend tarief:

- Voor Schoonmeers-Bugten SA, een vaste rentevoet van 6%
- Voor PDSM CVBA, een vaste rentevoet van 5%; geen enkele waarborg werd ontvangen.
- Voor MC<sup>2</sup> Développement, een vaste rentevoet van de Euribor 1 maand (die niet negatief kan zijn), vermeerderd met 150 basispunten.

## E. LENINGEN TOEGESTAAN DOOR DE MOEDERVENNOOSCHAP

Behalve haar participatie in het eigen vermogen van Banimmo, heeft Patronale ook financiële middelen ter beschikking gesteld van de groep. Aldus, zijn de vennootschappen Patronale Life en Banimmo het volgende overeengekomen:

- Een achtergestelde lening van € 15 miljoen voor 7 jaar, zonder zekerheid noch pand, aan een rentevoet van 5%;
- Een lening van € 12,5 miljoen voor 42 maanden aan dezelfde rentevoet en ook zonder zekerheden, beschikbaar voor opvraging voor de financiering van projecten.

Deze middelen ter beschikking gesteld door haar meerderheidsaandeelhouder laten Banimmo toe haar eigen vermogen te versterken (de kredietlijn van € 15 miljoen kan gelijkgesteld worden met eigen vermogen) en te beschikken over middelen om haar bouw- en herontwikkelingsprojecten te financieren.

## F. OBLIGATIELENING

In 2020 sloot Banimmo een private plaatsing van obligaties af voor een totaalbedrag van € 50,0 miljoen. De obligaties uitgegeven op 2 december 2020 hebben een looptijd van 5 jaar, vervallen dus op 2 december 2025 en genereren een bruto rendement van 4,50% (zie toelichting 15).

De obligaties werden voor € 47,9 miljoen onderschreven door Patronale Life, de referentieaandeelhouder van de Banimmo groep.

Voor haar obligatielening heeft Banimmo toegezegd een “netto financiële schuld/totale balansschuld” ratio van 75% niet te overschrijden. De ratio eind 2020 bedraagt 54,34%.

## TOELICHTING 33: AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Sinds 19 november 2018 werden, naar aanleiding van een vrijwillig en onvoorwaardelijk openbaar overnamebod door Patronale Life op alle aandelen van Banimmo in omloop, in totaal 6 828 447 aandelen ingebracht in het Bod. Bijgevolg heeft Patronale Life, na de effectieve overdracht van de eigendom van de in het Bod ingebrachte aandelen, 6 828 447 aandelen in Banimmo, dat wil zeggen 60,13% van het totaal aantal door Banimmo uitgegeven aandelen, is aldus referentieaandeelhouder geworden en volgt zo de groep Affine op.

Patronale Life N.V. is een Belgische levensverzekeringsmaatschappij die kan bogen op zowat een eeuw ervaring in hypotheke en het beheer van spaartegoeden. Ze biedt verzekeringen met gewaarborgd kapitaal en intresten aan (tak 21, tak 26), en ook aan fondsen verbonden verzekeringen (tak 23). Naast de verschillende verzekeringsproducten, biedt de maatschappij ook hypothecaire kredieten aan. De unieke troeven van Patronale Life liggen in haar keuzes voor en haar ervaring met logistiek vastgoed, zonnepaneelparken en investeringen met vaste rentevoet, en ook in haar doordacht beleid op het vlak van kosten en distributie. Zo opteert ze doelbewust niet voor een agressieve marketing en werkt ze met een netwerk van zelfstandige agenten.

Patronale Life heeft meerdere filialen waaronder:

- Patronale Real Estate N.V. (dochter voor 100%) : al actief als eigenaar van / investeerder in logistieke projecten in Zedelgem, Wilrijk en Kortenberg, op Brucargo en in de Antwerpse haven, met een totale investeringswaarde van ongeveer € 61 miljoen.
- Patronale Solar NV (dochteronderneming voor 70 %) die over een portefeuille van zowat 75,5 MWp aan zonnepaneelparken beschikt, voor een totale investeringswaarde van ongeveer € 160 miljoen. Met dit vermogen kan de volledige elektriciteitsbehoefte van zowat 25 000 gezinnen gedekt worden.

In 2020 heeft Patronale Life bijkomende aandelen verworven en bereikt zij een deelnemingspercentage in Banimmo van 62,47%.

Referentieaandeelhouders	Aandelen	Percentage
PATRONALE LIFE NV	7 094 797	62,47
André Bosmans Management bvba	512 691	4,51
BANIMMO EIGEN AANDELEN	106 620	0,94
Free float		
REST VAN HET PUBLIEK	3 642 436	32,07
TOTAAL	11 356 544	100,00

## TOELICHTING 34: BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN EN VAN DE PERSONEN MET WIE ZE VERBONDEN ZIJN

### A. BEZOLDIGINGEN VAN DE COMMISSARISSEN

<b>I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten</b>	
– Bezoldigingen toegekend aan EY	107.803 €
– Bezoldigingen toegekend aan MAZARS	2.420 €
– Bezoldigingen toegekend aan DELOITTE	6.292 €
<b>II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld</b>	
– Andere controleopdrachten - Bezoldigingen toegekend aan EY	8.992 €
– OPDRACHTEN VAN BELASTINGADVIES	
– Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

### B. BEZOLDIGINGEN VAN DE PERSONEN MET WIE DE COMMISSARISSEN VERBONDEN ZIJN

<b>I. Bezoldigingen voor bij de groep uitgeoefende commissarismandaten of daarmee gelijkgestelde mandaten</b>	
<b>II. Bezoldigingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten die bij de groep zijn vervuld</b>	
– Andere controleopdrachten	
– Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	

## TOELICHTING 35: VASTGOEDPORTEFEUILLE

De operaties van 2020 die een impact hadden op de vastgoedportefeuille zijn:

### 1. ACQUISITIES EN ONTWIKKELINGEN

Banimmo heeft geen enkele acquisitie van een gebouw gerealiseerd in 2020.

Banimmo ontwikkelt twee kantoorgebouwen “NETWORKS Gent One” en “NETWORKS Gent Two” die BREEAM Excellent zullen gecertificeerd zijn, op de site The Loop in Gent, voor verhuring aan verschillende huurders.

Banimmo herontwikkelt het gebouw “NETWORKS NØR”» (voorheen North Plaza). Het beseft een passief kantoorgebouw van 13.976 m<sup>2</sup> dat “BREEAM Outstanding” gecertificeerd zal zijn, en aldus zal toelaten om te beantwoorden aan de belangrijke vraag naar kwalitatieve oppervlakten vanaf 500 m<sup>2</sup>, in de nabijheid van een multimodaal transportcentrum.

## 2. VERKOPEN

### a. Vastgoedbeleggingen

Banimmo heeft geen enkele vastgoedbelegging verkocht in 2020.

### b. Gebouwen in voorraad

Banimmo heeft geen enkel gebouw in voorraad verkocht in 2020.

### c. Verkoop van gebouwen aangehouden door geassocieerde deelnemingen

Banimmo heeft geen enkel gebouw verkocht aangehouden door een geassocieerde deelneming in 2020.

## 3. PROJECT IN JOINT VENTURE

MC<sup>2</sup> Development, waarvan Banimmo en Argema elk 50% aanhouden, heeft in 2019 de bouwvergunning ontvangen voor het build-to-suit kantoorgebouw "MC<sup>2</sup> - ING LLN" van 10.180 m<sup>2</sup>. De vennootschap is in bouwfase voor dit gebouw dat BREEAM Excellent gecertificeerd zal zijn.

MC<sup>2</sup> Development heeft eind februari 2019 een huurovereenkomst voor 12 jaar vast ondertekend met de eindgebruiker ING onder voorbehoud van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een vergunning. Intussen werd voldaan aan de opschortende voorwaarde en zal de huurovereenkomst in werking treden vanaf de oplevering van het gebouw, voorzien eind 2021.

## 4. VARIATIES IN DE WAARDE VAN DE GEBOUWEN IN VOORRAAD

Verschillende gebouwen in voorraad hebben het voorwerp uitgemaakt van waardeverminderingen of terugnemingen van waardeverminderingen in 2020 teneinde hun boekwaarde af te stemmen op hun geschatte netto realisatiewaarde. Die waardeverminderingen zijn opgenomen in de toelichtingen 11 en 21.

## 5. VARIATIES IN DE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN

De waarden van de vastgoedbeleggingen werden aangepast aan de reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21).

## GEBOUWEN AANGEHOUDEN DOOR BANIMMO EN HAAR DOCHTERONDERNEMINGEN

Naam van het gebouw	Land	Categorie gebouw	Soort gebouw	Houdster onderneming	Deelnemingspercentage	Evenementen van het jaar
NETWORKS FOREST	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Verlies reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
NETWORKS NØR	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Lopende ontwikkeling - terugname van voorheen geboekte waardeverminderingen (zie toelichtingen 11 en 21)
Bâle	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
The Loop Veld 12 (studiekosten)	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	
DA Vinci - H3	BE	Vastgoedbelegging	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Verlies reële waarde (zie toelichtingen 6 en 21)
DA VINCI - H5	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Banimmo sa	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
ANS BONNE FORTUNE	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	
SDEC CHARLEROI	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Banimmo sa	100,00%	Correctie aanschaffingsprijs van het gebouw (via de vennootschap SDEC) - Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
NETWORKS Forest tréfond	BE	Vastgoedbelegging	Erfpacht	Comulex sa	100,00%	
NETWORKS NØR tréfond	BE	Gebouw in voorraad	Erfpacht	Comulex sa	100,00%	
NETWORKS Gent ONE en NETWORKS Gent TWO	BE	Vastgoedbelegging	Terrein	Espevelo 1 SA	92,50%	Lopende ontwikkeling - Transfer van gebouwen in voorraad naar vastgoedbeleggingen - Toename reële waarde (zie toelichtingen 6, 11 en 21)
DA Vinci - H2	BE	Gebouw in voorraad	Terrein	Magelin sa	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)
Raket 40	BE	Gebouw in voorraad	Kantoorgebouw	Raket Invest sa	100,00%	Waardevermindering (zie toelichtingen 11 en 21)

## GEBOUW AANGEHOUDEN DOOR EEN JOINT VENTURE WAARIN BANIMMO VENNOOT IS

Naam van het gebouw	Land	Categorie deelneming	Categorie van het gebouw in de joint venture voor de waardering van de deelneming	Soort gebouw	Houdster onderneming	Deel nemings per centage	Evenement van het jaar
MC <sup>2</sup> - ING LLN	BE		Joint venture	Kantoor-gebouw	MC <sup>2</sup> Development	50,00%	Lopende ontwikkeling (zie toelichting 8)

## GEBOUWEN AANGEHOUDEN DOOR GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN VAN BANIMMO

Naam van het gebouw	Land	Categorie deelneming	Categorie van het gebouw in de geassocieerde deelneming voor de waardering van de deelneming	Soort gebouw	Houdster onderneming	Deel nemings per centage	Evenement van het jaar
The Loop (globaal)	BE	Geassocieerde deelneming	Gebouw in voorraad	Terrein	Grondbank The Loop sa	25,04%	

## TOELICHTING 36: VASTE ACTIVA BESTEMD VOOR DE VERKOOP (BEEINDIGDE ACTIVITEITEN)

Een langlopend actief beantwoordde in 2019 aan de definitie van “Langlopende activa aangehouden voor verkoop” en was het voorwerp van een herklassering.

De criteria voor de herklassering zijn de volgende:

- De boekwaarde van dit actief zal voornamelijk gerecupereerd worden door een verkooptransactie eerder dan door continu gebruik;
- Het betrokken actief is beschikbaar voor onmiddellijke verkoop in de huidige staat;
- De verkoop van het actief is hoogstwaarschijnlijk aangezien de directie van de Banimmo groep zich verbonden heeft voor een verkoopplan. Het betrokken actief wordt actief gecommercialiseerd aan een redelijke prijs in vergelijking met de marktwaarde ervan. Bovendien zou de verkoop moeten gerealiseerd worden binnen een periode van zeker minder dan twaalf maanden.

Direct voor de herklassering naar “Langlopende activa aangehouden voor verkoop” werd de boekwaarde van het betrokken actief gewaardeerd volgens de toepasbare normen. Vervolgens was het actief het voorwerp van een nieuwe waardering aan het laagste bedrag tussen de boekwaarde en de reële waarde onder aftrek van de verkoopkosten. Deze herklassering heeft geen aanleiding gegeven tot een waarde-aanpassing van het betrokken actief.

## VERBONDEN ONDERNEMING CONFERINVEST

### Verkoop van de vennootschap Golf Hôtel de Chantilly

Op 19 december 2019 heeft Conferinvest NV de totaliteit van de aandelen van het SAS Golf Hotel de Chantilly verkocht aan Aumalia SA, op heden riet uitbater van het hotel. Deze transactie omvat ook de verkoop van het aanpalend golfterrein, from Chantilly Golf.

Banimmo heeft nog steeds een vordering van € 0,28 miljoen aan de koper van deze aandelen als onderdeel van de bepaling van de uiteindelijke verkoopprijs. Deze verkoopprijs staat ter discussie met de koper die de definitieve berekening en follow-up van de procedures in de betrokken koopakte ter discussie stelt. De koper, als hotelexploitant, wordt ook zwaar getroffen door de Covid 19-crisis. Banimmo heeft, rekening houdend met het risico van niet-terugvorderbaarheid van haar vordering, hierop een totale waardevermindering geboekt, waardoor deze is gedaald tot € 0,00.

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS



EY Bedrijfsrevisoren  
EY Réviseurs d'Entreprises  
De Kleetlaan 2  
B-1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11  
ey.com

## Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris van Banimmo NV (de "Vennootschap") en van de dochterondernemingen (samen de "Groep"). Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde resultatenrekening op 31 december 2020, het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde balans, het geconsolideerd overzicht van kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Geconsolideerde Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 14 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Geconsolideerde Jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. We hebben de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

### Verslag over de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening

#### Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV, die de geconsolideerde resultatenrekening op 31 december 2020 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, de geconsolideerde balans, het geconsolideerd overzicht van de kasstromen en het geconsolideerd overzicht van de mutaties in het eigen vermogen van het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 en de toelichting, met een geconsolideerd balanstotaal van € 141.562 duizend en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 1.535 duizend.

Naar ons oordeel geeft de Geconsolideerde Jaarrekening een getrouw beeld van het geconsolideerde eigen vermogen en van de geconsolideerde financiële positie van de Groep op 31 december 2020, alsook van de geconsolideerde resultaten en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie ("IFRS") en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

#### Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISAs"). Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Kernpunten van de controle

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die volgens ons professioneel oordeel het meest significant waren bij onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening van de huidige verslagperiode.





**Verslag van de commissaris van 8 april 2021 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)**

Deze aangelegenheden werden behandeld in de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening als een geheel en bij het vormen van ons oordeel hieromtrent en derhalve formuleren wij geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

**Waardering van de onroerende activa**

► **Beschrijving van het kernpunt**

De onroerende activa vertegenwoordigen een significant deel (70%) van het balanstotaal. De onroerende activa die door Banimmo NV worden aangehouden, kunnen zowel vastgoedbeleggingen of geplande of in inventaris zijnde objecten zijn. Elke activacategorie voldoet aan de principes van erkenning en waardering volgens zijn classificatie (IAS 40 en IAS 2). De waardering van de reële waarde of de opbrengstwaarde vereist de toepassing van boekhoudkundige beoordelingen of schattingen en houdt rekening met onzekere veronderstellingen of parameters, waaronder deze opgenomen in de beoordeling van de waarderingsrisico's of van een mogelijk waardeverlies. De reële waarde van deze vastgoedbeleggingen wordt geclassificeerd onder level 3 van de reële waarde hiërarchie zoals gedefinieerd onder de IFRS 13 norm "De waardering tegen reële waarde" aangezien bepaalde parameters, gebruikt voor de waardering ervan, slechts beperkt waarneembaar zijn (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraad,...).

In hun verslag vestigen de externe schatters de aandacht op een belangrijke onzekerheid van de effecten van COVID-19 op de toekomstige waardering van het vastgoed.

Het auditrisico ligt in de waardering van deze vastgoedbeleggingen.

► **Samenvatting van de uitgevoerde procedures**

De Groep maakt gebruik van externe deskundigen om de reële waarde van zijn gebouwen te schatten. We hebben (met de hulp van onze eigen interne deskundigen) de waarderingsverslagen van deze externe deskundigen geëvalueerd.

Specifiek hebben we:

- de objectiviteit, onafhankelijkheid en competentie van de externe deskundigen geanalyseerd;
- de integriteit van de belangrijkste brongegevens (contractuele huurprijs, duur van de huurovereenkomsten, ...) die gebruikt worden in hun berekeningen nagegaan;
- de modellen geëvalueerd, evenals de hypothesen en parameters die in hun verslagen zijn gebruikt (verdisconteringsvoet, toekomstige bezettingsgraden, ...), evenals de impact van COVID-19 op deze hypothesen en parameters;
- de vastgoedprojecten geanalyseerd op basis van haalbaarheids- en rentabiliteitsstudies;
- veranderingen in de ontwikkelingsstrategie van bepaalde activa en eventuele noodzakelijke herindelingen onderzocht;
- en getoetst of de onzekerheid waarnaar door de externe schatters werd verwezen op adequate wijze toegelicht werd in het jaarrapport en in de toelichtingen bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

Tenslotte hebben we de geschiktheid van de informatie over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in toelichting 2, 4, 6, 11, 21 van de Geconsolideerde Jaarrekening beoordeeld.

**Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met IFRS en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Geconsolideerde Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.



**Verslag van de commissaris van 8 april 2021 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)**

In het kader van de opstelling van de Geconsolideerde Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

**Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Geconsolideerde Jaarrekening**

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Geconsolideerde Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISAs is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Geconsolideerde Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap en van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap en van de Groep ter hand heeft

genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Geconsolideerde Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap en van de Groep;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;



**Verslag van de commissaris van 8 april 2021 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)**

- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap en de Groep om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Geconsolideerde Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap of van de Groep niet langer gehandhaafd kan worden;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Geconsolideerde Jaarrekening, en of deze Geconsolideerde Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het auditcomité binnen het bestuursorgaan, onder andere over de geplande

reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Omdat we de eindverantwoordelijkheid voor ons oordeel dragen, zijn we ook verantwoordelijk voor het organiseren, het toezicht en het uitvoeren van de controle van de dochterondernemingen van de Groep. In die zin hebben wij de aard en omvang van de controleprocedures voor deze entiteiten van de Groep bepaald.

We verstrekken aan het auditcomité binnen het bestuursorgaan een verklaring dat we de relevante deontologische vereisten inzake onafhankelijkheid naleven en we melden hierin alle relaties en andere aangelegenheden die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid zouden kunnen beïnvloeden, alsook, voor zover van toepassing, de bijbehorende maatregelen die we getroffen hebben om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Aan de hand van de aangelegenheden die met het auditcomité binnen het bestuursorgaan besproken worden, bepalen we de aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de Geconsolideerde Jaarrekening over de huidige periode en die daarom de kernpunten van onze controle uitmaken. We beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## **Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris**

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISAs, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.



**Verslag van de commissaris van 8 april 2021 over de Geconsolideerde Jaarrekening van Banimmo NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 (vervolg)**

**Aspecten betreffende het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport**

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening overeen met de Geconsolideerde Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Geconsolideerde Jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Geconsolideerde Jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- ▶ Kerncijfers per eind 2020
- ▶ Jaarverslag over de geconsolideerde rekeningen
  - Belangrijke gebeurtenissen tijdens het boekjaar
  - Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening van het boekjaar
  - Toelichting bij de balans

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

**Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Geconsolideerde Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Geconsolideerde Jaarrekening.

**Andere vermeldingen**

- ▶ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Diegem, 8 april 2021

EY Bedrijfsrevisoren BV  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door


 Christel Weymeersch (Signature)  

 Digitaal ondertekend door Christel Weymeersch (Signature)  
 DN: cn=Christel Weymeersch (Signature), c=BE  
 Datum: 2021.04.08 16:17:14 +02'00'

Christel Weymeersch \*  
Partner  
\* Handelend in naam van een BV

21CW0189

# JAARREKENING ONDER VERKORTE VERSIE VAN BANIMMO NV

Overeenkomstig de bepalingen in artikel 3:17 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, wordt de jaarrekening van Banimmo NV voorgesteld volgens een verkort schema. De jaarrekening zal worden neergelegd uiterlijk dertig dagen nadat die is goedgekeurd door de algemene vergadering van 11 mei 2021. De commissaris heeft een oordeel zonder voorbehoud uitgebracht over de jaarrekening van Banimmo NV. De jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissaris zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar op het volgende adres: Bischoffsheimlaan 33, 1000 Brussel.

## BALANS

(in €)	2020	2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>LANGLOPENDE ACTIVA</b>	<b>63 647 994</b>	<b>64 483 643</b>
Oprichtingskosten	54 922	17 607
Immateriële vaste activa	159 533	194 637
Materiële vaste activa	23 708 661	19 113 502
Financiële vaste activa	39 724 878	45 157 897
<b>KORTLOPENDE ACTIVA</b>	<b>63 402 314</b>	<b>44 113 447</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	750 000	750 000
Vorraden en bestellingen in uitvoering	40 209 144	24 013 887
Vorderingen op ten hoogste één jaar	4 141 990	6 012 282
Geldbeleggingen	290 006	366 773
Liquide middelen	17 143 343	12 326 061
Overlopende rekeningen	867 831	644 444
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>127 050 308</b>	<b>108 597 090</b>

(in €)	<b>2020</b>	2019
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	32 943 693	36 829 501
Kapitaal	30 000 000	30 000 000
Uitgiftepremies	392 133	392 133
Herwaarderingsmeerwaarden	0	0
Reserves	6 688 931	6 765 697
Overgedragen winst	-4 137 371	-328 329
Kapitaalsubsidies	0	0
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>1 198 113</b>	<b>1 104 948</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 198 113	1 104 948
Uitgestelde belastingen	0	0
<b>SCHULDEN</b>	<b>92 908 502</b>	<b>70 662 641</b>
Schulden op meer dan één jaar	73 800 000	17 800 710
Schulden op ten hoogste één jaar	16 002 208	49 848 837
Overlopende rekeningen	3 106 294	3 013 094
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>127 050 308</b>	<b>108 597 090</b>

## RESULTATENREKENING

(in €)	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten	2 415 603	3 933 742
Bedrijfskosten	3 339 457	8 612 207
<b>BEDRIJFSWINST (BEDRIJFSVERLIES)</b>	<b>-923 854</b>	<b>-4 678 465</b>
Financiële opbrengsten	772 725	1 168 153
Financiële kosten	2 674 975	2 910 317
<b>WINST (VERLIES) UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTING</b>	<b>-2 826 104</b>	<b>-6 420 629</b>
Uitzonderlijke opbrengsten	4 123 659	3 298 760
Uitzonderlijke kosten	5 184 002	630 218
<b>WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTING</b>	<b>-3 886 447</b>	<b>-3 752 087</b>
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		
Belastingen op het resultaat	0	-2 099
<b>WINST (VERLIES) VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-3 886 447</b>	<b>-3 754 186</b>
<b>OVERBOEKING NAAR DE BELASTINGSVRIJE RESERVES</b>		
<b>TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-3 886 447</b>	<b>-3 754 186</b>

## RESULTAATVERWERKING

(in €)	2020	2019
<b>TE BESTEMMEN WINST (VERLIES)</b>	<b>-4 214 137</b>	<b>-49 833 223</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	-3 886 447	-3 754 186
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	-327 690	-46 079 037
<b>ONTTREKKING AAN HET EIGEN VERMOGEN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	-	49 500 000
Aan de reserves	76 766	5 533
<b>TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aan de wettelijke reserves	-	-
Aan de overige reserves	-	-
<b>OVER TE DRAGEN WINST (VERLIES)</b>	<b>-4 137 371</b>	<b>-327 690</b>
<b>UIT TE KEREN WINST</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vergoeding van het kapitaal	-	-

# AANVULLENDE INFORMATIE

## 1 MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

### 1.1. BEDRAG VAN HET KAPITAAL EN AANDELEN

Per 31 december 2020 bedraagt het maatschappelijk kapitaal van Banimmo € 30 000 000, verdeeld over 11 356 544 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde, die elk een identiek deel van het kapitaal vertegenwoordigt. Alle aandelen zijn volledig volgestort.

### 1.2. EFFECTEN DIE HET KAPITAAL NIET VERTEGENWOORDIGEN

Op 31 december 2020 bestonden er geen andere financiële instrumenten (die al dan niet het kapitaal van Banimmo vertegenwoordigen) met uitzondering van de obligatielening van € 50.000.000 uitgegeven in december 2020.

### 1.3. AANDELEN GEHOUDEN DOOR OF VOOR REKENING VAN BANIMMO

Op 31 december 2020 bezat Banimmo 106 620 eigen aandelen. Geen enkele vennootschap van de groep houdt aandelen voor rekening van Banimmo.

### 1.4. HISTORIEK VAN HET KAPITAAL

DATUM	VERRICHTING	VARIATIE MAATSCHAP- PELIJK KAPITAAL (€)	MAATSCHAP- PELIJK KAPITAAL (€)	AANTAL AANDELEN
01/01/2004	Bedrag van het maatschappelijk kapitaal op deze datum	/	86 508 000	8 653 100
12/10/2004	Kapitaalvermindering voor terugbetaling aan de aandeelhouders	-11 245 250	75 262 750	8 653 100
21/12/2005	Vrijwillige terugstorting van niet-opgevraagd kapitaal	19 220	75 281 970	8 653 100
29/06/2007	1e verhoging	+54 961 431	130 243 401	11 272 147
26/07/2007	2e verhoging	+1 772 337	132 015 738	11 356 544
20/05/2014	Kapitaalvermindering	-25 515 738	106 500 000	11 356 544
31/12/2014	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2015	/	/	106 500 000	11 356 544
31/12/2016	Kapitaalvermindering	-27 000 000	79 500 000	11 356 544
31/12/2017	/	/	79 500 000	11 356 544
31/12/2018	/	/	79 500 000	11 356 544
04/12/2019	Kapitaalvermindering	-49 500 000	30 000 000	11 356 544
31/12/2020	/	/	30 000 000	11 356 544



## 2 STATUTEN

Sinds 4 december 2019 heeft Banimmo de Franse versie van haar statuten ingetrokken en de Nederlandse versie van haar statuten aangepast teneinde ze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen ingevoerd door de wet van 23 maart 2019. De nieuwe statuten zijn integraal beschikbaar op de website van de vennootschap ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)).

## 3 CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP

Er is geen overeenkomst afgesloten tussen de aandeelhouders.

## 4 VERKLARINGEN

De raad van bestuur neemt de verantwoordelijkheid op voor de inhoud van dit jaarverslag, onder voorbehoud van de informatie die aangeleverd werd door derden, inclusief het verslag van de Commissaris. Voor zover bekend aan de raad van bestuur, geven de financiële staten, die werden opgesteld volgens de geldende boekhoudnormen, een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële situatie en van de resultaten van Banimmo en van de geconsolideerde ondernemingen. Voor zover ze weten geeft het jaarverslag een getrouw overzicht van de evolutie van de activiteiten, de resultaten en de situatie waarin Banimmo en de geconsolideerde ondernemingen zich bevinden, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waaraan ze worden blootgesteld. Naar hun weten geeft de informatie vervat in dit jaarverslag de realiteit weer en werd er niets weggelaten dat de draagwijdte ervan zou kunnen wijzigen.

De raad van bestuur verklaart dat gedurende de validiteit van het registratiedocument, volgende documenten (of een kopie van deze documenten) desgevallend kunnen worden geraadpleegd op de website ([www.banimmo.be](http://www.banimmo.be)) of op de maatschappelijke zetel van de vennootschap:

- (a) de gecoördineerde statuten van de vennootschap;
- (b) alle verslagen, brieven en andere documenten, historische financiële informatie, evaluaties en verklaringen opgesteld door een expert op verzoek van de vennootschap, waarvan een deel is opgenomen of bedoeld in dit document;
- (c) de historische financiële gegevens van de vennootschap, of in geval van een groep, de historische

financiële gegevens van de vennootschap en zijn filialen voor de twee boekjaren die voorafgingen aan de publicatie van dit document.

## 5 WERKNEMERS

Op 31 december 2020 telde Banimmo 2 werknemers (waaronder 1 voltijds), allen werkzaam op de maatschappelijke zetel. De onderverdeling van het aantal werknemers per type activiteit is voor Banimmo niet relevant. Op 31 december 2019 telde Banimmo 3 werknemers, tegenover 9 werknemers in 2018, 14 werknemers in 2017 en 17 werknemers eind 2016.

## 6 MILIEU

De milieuaspecten verbonden aan materiële vaste activa worden bij elke aankoop systematisch in rekening genomen, aan de hand van de voorafgaande "due diligence" of via ontvangen waarborgen. Alle milieurisico's die werden geïdentificeerd maken het voorwerp uit van voorzieningen in de rekeningen van de vennootschap. Een specifieke provisie werd aangelegd voor de milieurisico's verbonden aan het gebouw Albert Building, verkocht in 2006. Dit betreft de enige voorziening die door de vennootschap werd aangelegd ter dekking van een milieurisico.

## 7 RECHTSZAKEN EN ARBITRAGE

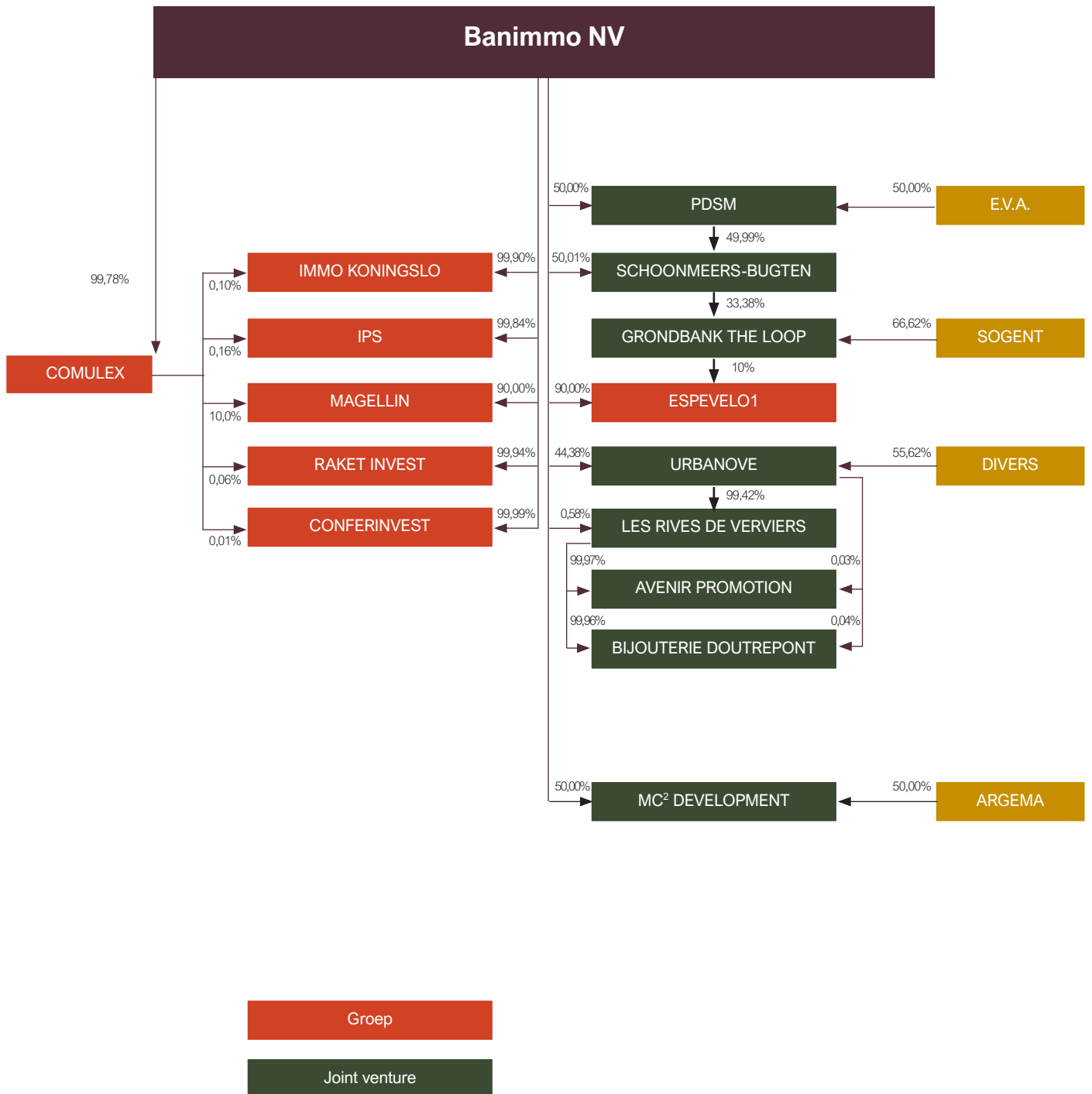
De Groep is betrokken bij enkele geschillen-dossiers in verband met de recuperatie van vorderingen en waterschade op de site van Fontenay-Sous-Bois (Frankrijk) verkocht in 2013.

## 8 COMMISSARIS

EY Bedrijfsrevisoren BV, met maatschappelijke zetel te De Kleetlaan 2 - 1831 Machelen, werd aangesteld tijdens de gewone algemene vergadering van 14 mei 2019 voor een periode van 3 jaar.

EY Bedrijfsrevisoren wordt vertegenwoordigd door Mevrouw Christel Weymeersch.

# ORGANIGRAM





## INVESTOR RELATIONS CONTACT

Banimmo NV

**Laurent Calonne**

CEO


T +32 2 710 53 11

[laurent.calonne@banimmo.be](mailto:laurent.calonne@banimmo.be)

Verantwoordelijke uitgever: Lares Real Estate BV (vaste vertegenwoordiger: Laurent Calonne), CEO

Concept & realisatie: [www.theimagecompany.be](http://www.theimagecompany.be)

Belangrijkste fotografie: Barbara Vandendriessche



MAATSCHAPPELIJKE ZETEL  
BISCHOFFSHEIMLAAN 33  
BE-1000 BRUSSEL

RPR: 0888.061.724  
LEI: 549300Q5C74EHCZOV179  
ISIN: BE0003870871

**banimmo**  
the future is flexible